



本月,万科、银城物业将进驻河西两家老小区

老小区物业每年换手率约20% 品牌房企物业逐步发力

物业新气象

“我们小区马上就要换成万科物业啦!”星雨华府业主赵女士开心地告诉记者。据周末小区见栏目组近期了解到,今年4月份,南京河西两个老小区,将正式引入两家品牌物业公司进驻——万科物业入驻星雨华府,银城物业接管融侨中央花园。而融侨中央花园,正是周末小区见栏目组此前因“换物业纠纷”而走访过的小区之一。

通讯员 张扬帆 现代快报记者 马文煜 文/摄

行业动态

老小区引入品牌物业,业主期待优质服务

今年3月29日,河西星雨华府小区业主委员会发出公告称,“经小区半数以上业主认可同意(双过半),万科物业管理有限公司将入驻本小区提供服务,新物业拟于4月1日入驻本小区……”小区业主赵女士表示,对于万科物业的到来,身为业主的她,感觉倍有面子,“万科物业是国内领先的物业,对于提升今后小区的管理现状,我很期待”。

星雨华府业主委员会主任张学龙向记者介绍,小区从去年10月开始,启动了新物业的公开选聘程序,最终由万科和另一家全国性物业公司入围,经过业主大会投票,万科物业以64%

的得票率,成功当选小区的新一届业委会主任许德福告诉记者,新老物业及业委会各方的交流交接都十分融洽,街道社区方面,也给予了很大支持。

同样在融侨中央花园,小区业委会主任许德福告诉记者,银城物业将于4月1日,接手小区原物业,正式入驻小区。

“从去年年底启动新物业选聘后,我们接到了十余家物业企业的报名。业委会成员及热心业主,对这些报名企业进行挨个甄别,并对其在管项目小区明察暗访,最终在业主大会上,银城物业以96%以上的得票率,成功入选融侨中央花园新物业”。

收费标准

品牌房企物业:接手二级市场项目,前期暂不涨物业费

什么样的老小区,会吸引到品牌开发商物业进驻呢?进驻后,小区物业费会上调吗?南京银城物业总经理李春玲表示,接手二级市场项目与前期物业费差别较大,物业企业通常会对小区的整体情况做系统评估,特别是小区业主的预期与想法,是重要的参考因素。一旦觉得合适,我们就会报名参与小区新物业的选聘。李春玲同时强调,对于品牌物业企业来说,接手二级市场项目或外接新项目,最重要的还是要能将其打造成优质物业管理小区的标杆,能为企业品牌增值加分。

“进驻融侨中央花园后,小

区前期物业费不会有任何调整,但后期如果业主对小区物业的满意率,能够达到合同约定的预期,则会考虑启动物业费涨价的程序”。

南京万科物业管理有限公司助理总经理董琨表示,万科物业进驻星雨华府后,第一年不会对物业服务费进行调价,在提供万科标准化服务的同时,希望我们的服务能够让业主感受到我们的真诚和规范。

“坦诚地讲,万科物业进来后,按照现行的收费标准是亏损的,但来年我们会以质价相符的原则,进入物业费的调整程序”。



2016年3月31日,星雨华府业委会与南京万科物业的合作签约仪式在小区举行

品牌扩张

将遵循市场规则,开拓更多外部机会

据了解,此次万科物业接手星雨华府,系万科物业首次在南京接手二级市场项目,前期物业方面,南京已有金隅紫京府、和昌湾景及溧水的观澜东郡三个项目,在外地,还有徐州的华府天地家园、扬州的生态新城等。

而银城物业总经理李春玲告诉记者,包括今年4月与融侨中央花园同时接手的汇

杰文庭,银城物业目前在南京已有十余个外接项目,此外,诸如绿城、雅居乐等传统品牌开发商物业,也开始做外接项目进行扩张。

品牌物业今后是否会考虑外接更多的项目呢?董琨告诉记者,万科物业旨在“让更多用户体验物业服务之美好”,所以我们会选择遵循市场的规则,去开拓更多的外部机会。

业内观点

业主应当理性看待品牌物业“进家门”

南京一家物业企业负责人告诉记者,“国内很多大型品牌房企物业现在开始做外接,或将目光瞄准二级市场中的老小区,虽然对改善整体物业管理服务水平有一定程度的正面意义,但对于这些品牌物业走进自家门,业主也应当理性看待”。

“现在很多小区想要换物业,一听说是品牌开发商的物业公司,往往都十分欢迎。但

实际上,现在很多品牌开发商物业企业,往往都是迫于扩充项目的任务指标而做外接,即便是面对一些条件较为苛刻的服务合同,也会接下。对于业主来说,其实这并不是一件好事,小区后期管理往往很容易出现问题。所以业主在选择物业公司时,除了品牌因素,还应当考虑其管理风格与小区现状是否相符,并制订合理的合同条件,选择优质、优价的物业公司”。

官方提示

南京市物业办:老小区换新物业可申请物管部门评估指导

南京市物业管理办公室行业监管科科长张汛石表示,南京目前拥有3000多个住宅小区,平均每年老小区物业的“换手率”约20%。近年来,随着越来越多品牌房企物业进入二级市场,老小区的物业换手率还在提升。

“现在物业服务的核心价值——给房子保值增值在不断得到体现。所以一些物业费较高,但服务好的品牌物业,也越来越能被接受,这也说明业主对物业服务重视度在不断提高”。

张汛石建议,小区想要换新物业,业主大会必须先确立执行组织,可以是业主委员会,也可以是业主管委会,或者是委托街道、开发商等,但必须先成立行使权利的责任主体。

“我们建议,想给小区换物业,一方面可由小区业主组织自行公开选聘,也可以向物管办申请新物业选聘指导,物管部门会对现有物业体系进行评估,并给出新物业架构的最低配置、物业收费区间等建议,并由物业主管部门代为进行新物业的招投标工作”。

传奇不止,超越传奇!

宏图·上水云锦:二期产品发布会3月31日圆满落幕

3月31日,宏图·上水云锦二期产品发布会在南京保利大剧院圆满落幕,此次活动也成为全城瞩目的焦点。宏图·上水云锦一期产品受到了客户的追捧,去年创下了“四战四捷”的佳绩,成为河西乃至整个南京楼市的里程碑。

二期产品华丽升级 6大cross+越级亮相

二期产品发布会上玫瑰花海首秀南京,只能在韩剧中见到的浪漫画面,竟然于昨晚在南京保利大剧院震撼上演了;除去罕

见的玫瑰花海,劲爆的开场激光舞、如梦境般的花之密语、12米圆裙震撼3D秀……现场各类高格调的表演精彩绝伦。宏图地产总裁凌翔致欢迎词,对各位来宾表达真挚的感谢,同时也对上水云锦二期寄予厚望。除此之外,此次产品发布会还邀请了全球顶尖设计事务所美国SWA的设计师,详细阐述了项目二期旁的城市公园设计理念。

2016年,作为整个河西的豪宅元年,上水云锦也将推出二期越级产品。在此次发布会上,6大cross+越级产品系一一震撼亮相,此次发布会的揭幕也寓意项

目的自我超越!

私藏万方珍稀城市公园 精工品质锤炼生活胜境

作为河西中部罕见的公园式社区,宏图·上水云锦二期专门聘请全球知名景观设计机构美国SWA公司打造城央超万方公园大境,真正实现了将公园搬进小区。整个二期地块由南侧中央公园和北侧、西侧的两条清水系环绕,绿化率高达40%,院内植被茂密、名贵树种葱郁茂密,形成城中巨型“氧仓”,让置身其间者悦享健康呼吸。

同时,二期产品品质在一期的基础上精益求精,143㎡四房更是做到四开间朝南。在保证最大南向开间的同时,将空间运用到极致,每个户型的实际得房率均超过90%。除此之外,二期产品在精装标准和精装细节上都将同步实现升级,引进更加智能化、人性化的交付标准,从而提升居住舒适度。

项目信息:宏图·上水云锦,坐落于河西十字黄金中轴,紧邻江东中路与怡康街交汇处。

项目动态:宏图·上水云锦将于4月推出100-143㎡越级奢雅精装名宅,恭迎品鉴!

联系我们

如果您在买房或者小区物业方面遇到问题,欢迎直接向我们的微信后台“南京买房”反映,我们会尽快给您回复。



您也可以拨打热线:
84783461