

“聚焦新区”系列报道之六

大盘分期开发带来江北物管新难题

《金楼市》“聚焦新区”的系列报道在关照过奥体、宁南、江宁、仙林后,本期《金楼市》把镜头对准了江北。作为大盘云集的价格盆地,江北楼市一直是老百姓关注的重点板块之一。除了生活配套、交通等问题是读者反映的热点外,随着楼盘的逐步交付,江北楼盘的物管问题也开始浮出水面。

项目一期时,聘用一家物管公司;可到项目二期时,一期的物业管理公司撤出,由重新选定的物业管理公司代为管理。在江北,尤其是大盘的分期开发中,这是屡见不鲜的物业管理更换现象。至于先期撤走的物业管理公司,选择离开的原因也是千奇百怪,有的是物业管理公司承受不起经营成本,自动撤出。也有因为管理不善,而被开发商炒了鱿鱼等。“先来的先走了,后来的留下了。”一家物业管理公司的高管这样调侃江北一些楼盘出现的物业公司更迭现象。对于这样一个入住率暂时还不高的新城来说,物管市场呈现出来的种种特点的确值得深刻探讨一下。

■现状

江北物管具有一定的特殊性

“和其他区域不一样,江北社区物业管理有它几个特殊的地方。”在江北一家楼盘现场,有多年物业从业经验的中环物业管理有限公司总经理吴极告诉记者,首先江北楼市的人群构成比较复杂,当初该区域是以外省市人口及本地人群为主,现在逐渐过渡成主城区业主占据绝大多数,在这个过程中,业主结构在不断变化,他们对物业管理的认知程度也有明显的差异,这些都直接对物业管理构成影响。该区域物业管理公司必须针对这些人群结构,调整经营管理的方式。

“入住率偏低是新城普遍存在的问题,在这一点上江北要比江宁好一些,但还是客观存在的。”据吴极介绍,由于后期很多来自主城区的购房者不是把江

北房产作为第一居所,因此入住率偏低给该区域不少项目物业管理增加了难度。

“从地段上看,江北是交通枢纽要道,属于居住、商业和物流的集散中心,外来人口涌入较多,周边环境复杂,这也给该区域社区物业管理增加了新难题。”据介绍,此外江北楼市以大盘为主的开发格局,也形成了该区域物业管理与其他板块有明显区别的独有特性。

“大盘物业管理虽然可以形成规模优势,摊薄成本,但代收代缴公共水电费,却往往成为这些物业公司亏损的主要原因。”记者了解到,目前江北楼市有部分物业管理公司,因为在公共水电费这个环节出了问题,而不得不黯然离场。尤其对于动辄几十万,甚至上百万的大社区来说,这的确是笔不小的费用。

■难题

“新车放在社区不见了”

“新买的车子放在社区内,没多久就遭到盗窃,找到物管,物管却说他们没有保管的义务,你说气人不气人?”在江北一家中等规模的社区内,业主曹女士对前段时间的车辆失窃问题还是耿耿于怀。而该项目的物管方却显得很委屈,该项目物管负责人告诉记者,物管事实上只有日常管理维护的责任,并没有保管的职能。除了物管费之外,曹女士的车辆停放在社区内并没有缴纳停车费和保管费,出现失窃也与物管没有直接责任。当然,他告诉记者,如果是能够证明物管公司管理不善造成业主出现重大财产损失的,物管方肯定会承担相应的责任。据了解,相应类型的失窃问题,在江北不少社区都有发生。而对于是否物管方该承担一定责任,每个项目却都有不同做法。

“业委会何时才能成立”

“我是在江北一家大盘买的花园洋房,出于各种考虑我想把自家的阳台封闭,结果物管告诉我必须要等业主委员会成立后,通过表决才能封闭阳

台。可是,这个楼盘是分好多期开的,我恐怕要等个好几年才能等到业主委员会成立。”在江北一家大盘现场,业主王先生一脸无奈。恐怕对于大型社区来说,这也是不少业主的无奈之处。当然,也有业内人士认为,在不鼓励单独封闭阳台的做法下,这有可能是物管方的一种托辞。但类似需要成立业主委员会才能处理问题的情况,恐怕也是目前江北社区物管面临的问题之一。

“入住率低管理成本高”

“社区入住率不够,导致物业管理经营成本偏大,尤其是代收代缴公共水电费等,让物管很伤脑筋。”记者在采访中了解到,目前江北不少社区在缴费率未达到80%前,由开发商进行相应贴补,但达到80%后,就须由物业费往里面填充,有些物业公司往往由于费用不足,而导致物管水平下降。此外,由于江北物业管理收费标准控制得也相对严格,而不少物业公司要从市区招人,加之江北楼盘众多,人才频繁流动,也导致该区域物管运营成本增加,这些都是目前物业管理方面面临的问题。而对于

不少开发商来说,也似乎有难言的苦衷,不少开发商反映,他们花在物业管理上较大的补贴不说,遇到一些纠纷即使不是自己的直接责任,却往往还是要由其埋单。

“提供简单看门式服务”

“有些开发商考虑到促进楼盘销售,在前期招物业管理公司时,有意降低物业费标准,吸引客户。但这样一来就造成了楼盘的物业管理水平偏低,有些不负责任的楼盘甚至请三四流的物业公司,这些公司以低成本招聘一些非专业人员,为业主提供简单的看门式服务。”

采访中,江北一些品牌物业管理公司负责人反映,尤其对于一些短期开发行为的项目公司来说,其物业管理往往毫无技术含量,能达到的效果更是无从谈起。有些项目公司,开发完楼盘后拍屁股走人,把烂摊子甩给物业公司,物管如果经营成问题了,就会降低服务质量,而业主又往往以拒交物业费来抗议,从而形成了一种恶性循环,造成物管和业主双方都不愿意看到的局面。

■出路

多方着手共建良性市场

“与南京其他大部分区域不同,江北有辽阔的腹地优势,在其他区域开发充分后,毫无疑问应该是未来南京楼市的开发热点。”谈到未来江北社区物业管理发展趋势,紫竹、中环等物业管理公司的相关负责人认为,将来物管市场可能会出现两种极端:其一就是由一些品牌物业公司发展成为市场主流,不断承接项目形成规模优势;而另一种,则是大公司都难以运营下去,物业管理降低服务标准,业主以拒交物业费抗议,最后看门式服务大行其道。

(下转 B29 版)

■邀你参与

你觉得住在新区还有什么不便?哪些问题希望尽早得到政府或开发商的重视得以解决?对“聚焦新区”系列报道又有何建议?欢迎继续拨打(025)84783529、84783628 发表你的看法。



给您一个五星级的家

GALAXY MODERNISTIC GARDEN

天启花园加推精品 龙江珍稀精装SOHO 即将炫彩登场!

5M挑高 / 主力户型约50M² / 多种精装风格

第一品牌,综合品质最高的团队,由全欧设计师,量身定造,全新设计理念。
5M挑高OFFICE,让您工作生活两不误。
大平层5米挑高SOHO,独特设计,让您商务休闲两不误。
信义国际,3M挑高,让您商务休闲两不误。
精装修房子,让您轻松入住。



龙江路临街旺铺即将公开发售,敬请关注! www.galaxyrealestate.com

◆ 品牌开发商,品质保证 ◆ 交通方便 ◆ 精装修交房 ◆ 5M挑高SOHO ◆ 大平层5米挑高 ◆ 信义国际 ◆ 精装修房子 ◆ 让您轻松入住 ◆ 让您商务休闲两不误 ◆ 让您商务休闲两不误 ◆ 让您商务休闲两不误

现场售楼中心: 025-83201588 86260799

