

港澳花园给业主发红包背后

物业公司表示,希望以此方式,获得业主认可



省城不少小区里都立着广告牌,但是对于这部分收入,不少居民表示不知情。 见习记者 陈伟 摄

“这是被逼出来的分红”

“我们真没想到物业公司能给我们发红包。”港澳花园小区业主张先生说,以前都是业主向物业缴纳物业费,他还是第一次听说业主能从物业那里领到红包。除了张先生,港澳花园小区的不少业主都很意外此次物业派发红包。而华创物业经理沈先生直言,“这是被逼出来的分红”。

原来在2011年4月份,华创物业以发放问卷的形式进行过统计,根据反馈,那时港澳花园的车辆至少千辆。“而当时,小区的地下停车位有216个,地上车位有29个,再加上个别业主的地上车库,车位总共不到280个,远远满足不了业主的

停车需求。在哪里停车成了不少业主的闹心事。”港澳花园小区物业经理沈先生介绍。

华创物业刚入住港澳花园小区时,如何引导业主停车就成了物业最头疼的事情。前任物业对于停车位一事没有采取措施,业主可以在小区里随便停车。“我们曾经做过统计,最多一次小区道路上总共停了110多辆车。”沈先生记得很清楚,当时物业每天都会接到关于车位的投诉。“我们物业工作人员的主要工作就是拿着对讲机,不停地核对车号,寻找占位的车主,调车。”

而业主无序停车还带来了其他隐患,如消防通道经常被占,不少业

主为了停车位经常发生争吵。“与其让业主任意在小区里停车,还不如充分利用小区空间,增加停车位。”今年3月,物业下决心采取措施。

随后,华创物业向所有业主发放调查表。主要是让业主对物业即将采取的措施发表意见,列出的措施包括占用公共道路划车位、划出的车位对业主租赁并收费,实行车辆凭卡准入制,无卡车辆谢绝入内。

“没想到,大部分业主都将自己的意见写到调查表上。通过统计,小区80%的业主都同意物业的措施。”沈先生表示,有了业主的支持,下一步划车位才能顺利进行,这也有助于后来向业主派发红包的事情。

“划车位出租就像一场战争”

4月18日,华创物业港澳花园管理处张贴了《公共车位租赁管理细则》。沈先生介绍,主要有三项内容:业主凭卡入内;请专业公司规划具体的车位,业主抽签竞争承租权;定价问题。这一细则酝酿了很长时间,稿子前后修改过三次,“我们也是摸着石头过河。”

“个别不同意划停车位的业主,意见很大。”沈先生说,有的业主已经购买了车位,认为在高档社区公共道路不能停车,否则会影响生活品质。“我们就尽量说服这些业主,为小区的整体环境考虑。经过劝说,这部分业主暂时没有了意见。”随后,物业开始了在小区公共空间划停车位的行动。当时还有业主向物业提出建议,地下车库也可

以考虑划出些停车位。最后,在物业、业主和专业人士的共同参与下,华创物业总共在小区里划出了45个地上停车位,8个地下停车位。

如何定车位租金,也让物业费费尽心思。沈先生介绍,当时开发商卖房时,这些车位全部售出,当时地下车位的价格为13万,地上车位为8万元。正是根据这些停车位的出售价确定的租金。按照定期存款利率,8万元存一年的话,利息大约2400元左右,而13万元的利息4200元左右,这样物业就定下了新划的地上停车位每月租金200元,地下为400元(不再收地下车库卫生照明费)。“大部分业主觉得租金比较合理。”

自从停车位划出后,陆续到物

业登记想要承租的业主达到了90余位,沈先生表示,经过商量决定,通过抓阄来确定承租人。“半天时间,在两名热心业主的监督下,90多位业主按照序号大小,选出了50余位承租停车位的业主,并当场签订了协议。”

回想划定停车位、确定价格、确定承租业主的一系列过程,沈先生坦言,“划车位出租就像一场战争”。因为每走一步,都会遇到个别业主有意见,这样就需要物业说服这些业主,有时为此物业能忙到凌晨。“那一阵,我兜里都备有西瓜霜和金嗓子,因为每天需要不停地向业主解释。不过好在小区里的业主都很有素质,最终大家在这场战争中算是取得了共赢。”

“发红包,我们主要想被业主认可”

“当时车位的承租业主大部分都非常自觉,一次性把半年的租金全付了,这算是一笔不小的收入。”沈先生说,如何处理这些租金又成了心病。如果这些钱用来维持物业的日常工作,业主肯定会有意见。“毕竟划车位所占用的是属于所有业主的小区公共空间,因此我们根据物权法的相关规定,决定将这些收益派发给业主。”

自从华创物业进驻小区后,物业共改造了小区里的近500个消防栓,重设门禁和道闸,并重新栽种了花草树木,加上维护电梯的费用,总共投入了十几万元。在这种情况下,华创物业仍然决定将这些收益发还给业主,并进行

了公示,主要就是希望业主能够改变对于物业的不好印象。“尽管此次分发给每户业主的红包不多,但是我们主要想通过这样的方式,让业主认可物业的工作。”

但是对于港澳花园投入这么大,华创物业也承担了很大的风险,到底如何收回投入呢?沈先生表示,收回投入的问题,他都没敢想。“现在最重要的是取得业主的信任,只有业主信任物业了,积极配合物业的各项工作,我们就很知足了。现在看来派发收益的事情,让业主对物业有了更多的认可。”

现在,华创物业仍然依靠着物业费来维持,但是远远满足不了开支需要,下一步如何扩大收

入来源成了个大问题。沈先生表示,首先就是通过物业实在的行动,来取得业主的信任,这样物业费的收缴率会越来越高,“物业费能够缴纳起来,就能极大地减轻物业成本压力。”其次,物业下一步还会在取得业主认可的基础上,开展些便民经营活动,比如引入干洗店等。

至于下个租车期,是让承租业主续租,还是重新分配车位,华创物业正在考虑。“到时候,我们还会继续征集业主的意见。”沈先生态度仍非常谨慎,“对于派发给业主公共收益,我们也是摸着石头过河,至于最终结果如何,我们真是不敢确定。”

新闻链接

推广之路 还有多远

港澳花园盘活公用车位,物业向业主派发公益红包的做法,对其他小区是否有借鉴意义?对此,济南市住房保障和房产管理局物业管理处相关负责人表示,港澳小区6万多元的收益属于公共收益,取之于民,用之于民,这种做法是值得肯定的。

山东齐鲁律师事务所律师陈瑞福对小区的做法深表赞同。根据物权法第七十三条规定,港澳花园小区盘活的公用车位是属于业主共有的。而根据《山东省物业管理条例》第五十七条规定,业主对物业共有部分使用所产生收益的分配,由业主大会决定;未作决定的,主要用于补充专项维修资金,也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业服务费。“该小区连续几次开展民意调查,根据民意把公共收益返还业主,符合相关法规规定。”陈瑞福坦言,这种形式在同等条件的小区具有推广借鉴意义。

而对于华创物业派发收益的做法能否推广,很多物管从业人员表示并不乐观。一位物业经理坦陈:各小区情况千差万别,不能一概而论。单拿物业公司来说,性质一般有两类,一类是开发商下属的物业公司,一类是纯粹市场化运作的物业公司。如果是第一类,为了扩大品牌,开发商可以不计成本向物业投资,从而解决自己建的小区的某些不良状况。而如果是第二类物业公司,借鉴的意义可能就不是很大。省城西部一物业公司负责人则直接表示,小型物业公司借鉴这种做法的应该不多。

“严格按照《山东省物业管理条例》规定,公共收益如何分配需要经过业主大会的同意。”济南市住房保障和房产管理局物业管理处相关负责人表示,业主大会如果同意返还,可以把收益返还,而如果大部分业主有其他意见,比如把公共收益当做业委会的活动经费,那就得遵循绝大多数人的意见。对目前没有业委会的小区,如果现在已具备了成立业委会的条件,为了更好地落实公共收益的使用,维护业主的权益,当务之急是尽快在办事处的指导下,尽快成立业委会。

深读
济南

5月13日本报
C04版《物业向业主
派发收益红包》一文
刊发后,港澳花园
小区立即成了人们
注目的焦点。物业
公司为何要派发红
包?这样的模式能
够长久吗?对于别
的小区具有借鉴意
义吗?本报记者揭
开发红包背后的故
事。

关注
变化
中的
城市

本期策划 常新喜
本版采写 赵丽
本报记者 喻雯
见习记者 陈伟