

# 大型面试现场? 不,是物业选聘答辩

## 南京百万方超级大盘博恩花园新物业选聘看得人羡慕

近日,南京百万方“超级大盘”博恩花园新物业选聘进入了冲刺阶段。面对业委会设置的较高竞聘门槛,17家物企踊跃报名,历经多轮角逐,最终5家物企入围5月10日的答辩会。

这场“五进二”答辩犹如大型面试现场。竞聘方逐一登台亮出服务方案,并回答业主提问。有物企老总亲临现场,郑重许下服务承诺,耐心支招小区顽疾治理,还有物企负责人于场内场外揭开了行业“规则”。

扬子晚报/紫牛新闻记者 刘梦雪

物企在竞聘答辩



### 物企老总揭“短板”解顽疾

面对业主提问“团队是否是物企自有”,金百丰物业服务执行董事兼总裁李春玲回应:“如果有外包,绝对无法对业主负责。请大家放心,我代表公司承诺,我们所有员工都是自己公司聘请的。”

碧桂园服务南京公司总经理解安国带领团队登台承诺,“如果我们有幸入选,我承诺在这个项目至少驻扎6个月以上长期办公,确保前期的承诺和后期的服务能够衔接上,调度南京公司的资源,把项目服务好。”

面对业主集中提出的“绿地侵占”“地下管网返涌”“电动车

乱停放”“高层外墙漏水”等老大难问题,解安国凭借几十年的物业服务经验和前期对项目几十次踏勘、走访,清晰地给出对策和整改思路:“过往遗留的问题、以往出现的违建,会呈报给主管部门,由他们定夺。在我司服务期内,不允许出现侵占业主利益的行为。”“地下管网的返涌,按照物业服务标准,至少每半年要疏通和清掏,大型项目我们会自购疏通机,别墅几十米范围的短管道,我们可以处理。”

### 踏勘“问诊”形成竞聘方案

5家公司各自提交的服务方案,是在实地踏勘项目调研现状、

走访了解业主诉求的基础上,为小区量身定制的提升计划。

碧桂园服务现场踏勘64次,走访148位业主,记录647条问题,详细列出业主的真实诉求,并逐一提出解决方案;德信盛全物业服务、金百丰服务等将项目现状与提升方案在同页对比展示,“如何解决”一目了然。

“业主更看中物业企业发现问题、解决问题的能力。”业委会张主任表示,各家物企前期实地踏勘调研,用内行人的眼光,问诊项目现状,发现了小区的设施设备保养、环境绿化日常工作、服务人员日常工作等方面存在较大提升空间。

针对业主普遍担忧的“竞聘

承诺美好、进场服务缩水”问题,各方合力达成了多重保障机制。记者了解到,为全面了解物企服务的真实水平,选聘小组提前于4月底分头实地走访调研5家入围物企在南京以及周边的在管项目,考核其真实的执行力。

业委会张主任介绍:“应聘文件中的承诺和小区整改方案都将在最后合同订立时作为附件部分,与合同一起生效。”

据悉,服务合同将采用“1+2”模式,期限三年,首年为试用期。试用期满前两个月由业委会组织或聘请第三方调研机构进行满意度调查,抽取常住户不低于1500户数参与满意度调查,并根据结果分别予以继续履行、整改及扣减履约保证金、终止合同等相应措施。

### 带资金带设备,先服务后收费

“按照单体项目来说,无论户数还是面积,博恩花园小区在南京可以说是最大的项目之一。小区有充足的资金,有充足的公共收益,客观上是个优质项目。”金百丰物业服务李春玲坦言,竞聘大盘很有挑战,压力很大,但只要诚心诚意做事,业主会给机会。

为了争取机会,物企争相给出贴心、暖心的服务承诺:“先服务后收费”“进场前3个月不主动催费”“户内基础维修不收取

人工费,为业主提供精细化物业服务”“提供不少于24种无偿便民服务”……

据悉,在缴纳保证金的10家竞聘企业中,9家均承诺“带资进场”,最终入围的5家企业“带资”承诺金额普遍居前,碧桂园服务、德信盛全物业、弘阳物业等头部或区域龙头物企的带资金额均超过300万元。

有业主提问:带资进场,资金如何使用?会不会不兑现承诺?碧桂园服务解安国表示,“300万元投资款已经打入指定监管账户,使用权在业主。53万元设备物资,也全部属于业主。”

“选聘小组代表业主,重在考察物企综合服务能力。”选聘小组负责人表示,业委会设定了较高选聘门槛:应聘企业需具备别墅及高层住宅管理经验,在南京至少有两个在管项目;项目负责人需具备大专及以上学历、持证上岗,有大盘管理经验,且在合同期内不得随意更换。同时,服务标准不低于南京市普通住宅五级服务标准,而物业费及停车费则明确不得高于当前水平,物业费在1.0—2.0元/平方米·月之间。

据悉,“五进二”的结果目前正处于公示阶段,碧桂园、金百丰两家晋级企业的服务方案同步公开。业委会将继续依法依规推进物业选聘,近期将召开业主大会“二选一”。

# 田间搭建沼气池,盖板断裂村民跌入坠亡

## 紫牛头条 在这里遇见不同

最佳深度媒体 | 未经授权,不得转载摘编

5月3日,山东泰安市泰山区天宝镇发生一起惨剧,一老人途经某养殖户在基本农田范围内搭建的沼气池时,踩上了盖在沼气池上的预制板,预制板突发断裂,致老人被挤压身亡。事后,有关部门认定此事为意外,但受害人家属武先生认为,该构筑物不仅占用公共通行道路,周边也未设置任何安全警示标识,池体表面仅铺设一层单薄预制板遮盖,存在安全隐患。目前他已聘请代理律师,希望能讨个公道。

### 家属认为违规沼气池存在安全隐患

武先生告诉记者,自己在北京工作,得知噩耗后赶回村里处理父亲后事,父亲的遗体5月4日凌晨运到殡仪馆,一直在那里放着。他介绍,他家和涉事养殖户武某是同村的,两家的地也毗邻,但在案发后双方几乎没有沟通。武先生表示:“在镇综合治



5月4日凌晨案发现场

理办公室出面斡旋后,对方来过一次但什么都没说。后来我被告知调解方案,对方拿出5万元精神抚慰金,我不同意。当地派出所认定为‘意外’,我对此也并不认可。事发现场至今只加了一条绳子简单围着。寒心之下,我决定打官司维权。”

武先生介绍,案发地位于山东省泰安市泰山区天宝镇天宝一中西侧基本农田,村民俗称“二号路”。

武先生认为,涉事沼气池占用了通行的道路,存在安全隐患。而盖在沼气池上的水泥预

制板非常薄,里面没有钢筋,周围也没有任何警示和围栏。武先生提供的照片显示,发生坠亡的沼气池是三口池子里最西边的一口。养殖场院子总体尺寸约58米×18.3米,三口沼气池位于院子外面,单口池子大小为3米×2.5米,深2.7米。覆盖的水泥预制板尺寸为1.5米×0.35米×0.055米,板子上有四个孔,每个孔直径0.025米。“事发时我父亲正在浇地,由于要铺设浇水管,需要从盖在沼气池上的预制板上走。他身体健康,常年在外务工,身材瘦削,体重

只有110斤左右。”武先生说。

没有看过其相应手续。

### 镇里工作人员称养殖户“经营合规”

武先生告诉记者,该沼气池已投入使用约两年,他认为养殖户多年占用基本农田经营,属地县、镇两级长期监管缺位,隐患未被及时排查整改。事故发生多日后,当地政府及相关部门将此事定性为意外。此外,该涉事养殖场已经在村里经营了七八年,根据工商注册信息,注册时间却为2026年4月20日,经营与审批时间存在明显矛盾。

目前,武先生已经找了代理律师。他说,“我们接受调解,只是不接受那个五万元抚慰金及漠视的态度。”

记者想就违规等说法求证涉事养殖户武某,但多次拨打其电话均被挂断,对方后续也没有进行回复。负责调解的镇综合治理办公室陈主任告诉记者,目前事件还在进一步调解中,赔偿问题仍是双方争议的焦点。目前双方都请了律师,如果调解不成,就只能走法律程序。对于武先生提到的违规经营,他表示,养殖户武某经营合规,但他也称自己并

### 代理律师:日常监管存在疏漏

受害人家属代理律师、北京安剑律师事务所周兆成律师告诉记者,这起悲剧的发生,绝非单一意外因素导致,而是违法建设、安全防护缺位、日常监管不到位三重因素叠加造成的不幸结果。“该违规沼气池投入使用竟然长达两年之久,遗憾的是,相关监管部门却未能及时排查、制止并整改,的确令人遗憾。对于这一持续存在的安全隐患,日常监管存在明显疏漏,未能形成全链条的安全管理闭环。”

周兆成说,“作为本案的代理律师,下一步我们将通过刑事追责、民事索赔、行政追责三位一体的方式,为当事人家属全面维权。我们不仅要依法让违法经营者承担起应有的法律责任,更希望借此推动相关监管部门正视监管环节的不足,补齐安全管理的短板,从源头杜绝同类安全隐患再次发生,用法律为群众筑牢出行的安全底线。”

扬子晚报/紫牛新闻记者 张楠