

关于《硅谷小镇业主答疑》若干问题的沟通函

硅谷智恒（武汉）科技产业发展有限公司：

贵司于 2022 年 12 月 2 日反馈的《硅谷小镇业主答疑》（下称“《答疑》”）已收悉，贵司高效、务实的工作作风令我们深感慰藉，尤其是贵司主要负责人主动提出建立长效沟通机制的举措，让我们更加确信了贵司直面问题、化解分歧的决心。

业主代表们在收到《答疑》文件后，已第一时间向群内全体业主通报，并发布《告广大硅谷小镇业主书》，通报了 2022 年 11 月 25 日三方会商（下称“三方会商”）的若干细节，同时力劝全体业主保持冷静和克制。《答疑》内容引起了业主们的激烈讨论，大家普遍认为《答疑》虽针对部分关键问题给予了积极回应，但在细节上仍存在语焉不详之处和避重就轻之嫌。

为此，代表们在广泛征求业主意见的基础上，现授权就业主们核心关切的七大问题与贵司作进一步沟通。

一、关于连廊护栏整改问题

三方会商中，贵司项目负责人已明确承诺连廊护栏“2023 年春节后开始整改、2023 年 5 月之前整改完毕”，但《答疑》中对此并未提及，对整改的具体方案亦不甚明确。请贵司落实三方会商时作出的承诺，进一步明确：连廊护栏的**整改动工时间、完成时间以及具体方案**（“拆除铁栏杆重新安装玻璃护栏”抑或“在现有铁栏杆的基础上加装玻璃”）。

二、关于施工方案和交付标准问题

《答疑》中对于连廊栏杆、B地块门楼、外立面装饰、绿化的交付标准均称按“规划审批的方案”执行。业主们一致认为，这样的答复难以接受，理由有三：第一，目前规划审批的详细方案究竟如何，业主们无从得知；第二，即便获悉，贵司仍可随时向规划部门申请变更规划设计方案，业主权益并无任何保障；第三，业主们为之付出真金白银、内心确信的各项交付品质是贵司宣传的那些“高大上”，而非深藏闺中、未见真容的那堆“审批图纸”。

请贵司尊重业主们对贵司高品质交付的信赖利益，**信守要约宣传标准和三方会商承诺，进一步调整和细化，具体请参阅本沟通函第三、四、五项之表述。**

三、关于外立面装饰及施工图问题

《答疑》附件外立面施工图扫描文件过于模糊，文字和细节难以辨识，**请贵司提供更清晰的 CAD 版本施工图/蓝图，或就施工工艺、材质等细节作出详细描述。**

此外，根据贵司“伟鹏硅谷小镇”官方微信公众号 2022 年 2 月 26 日发布的关于“全公建化外立面”的宣传文案，贵司已明确：顶楼花架的外立面材质（米黄色金属/石材）与窗户边框香槟色金属线脚周边（图片红色线框内）材质相同。然而，三方会商中贵司展示的施工图及《答疑》附件施工图所用标记均显示外立面使用的是“涂料”，而非“米黄色金属铝板”。**请贵司正面答复外立面的材质和工艺。**



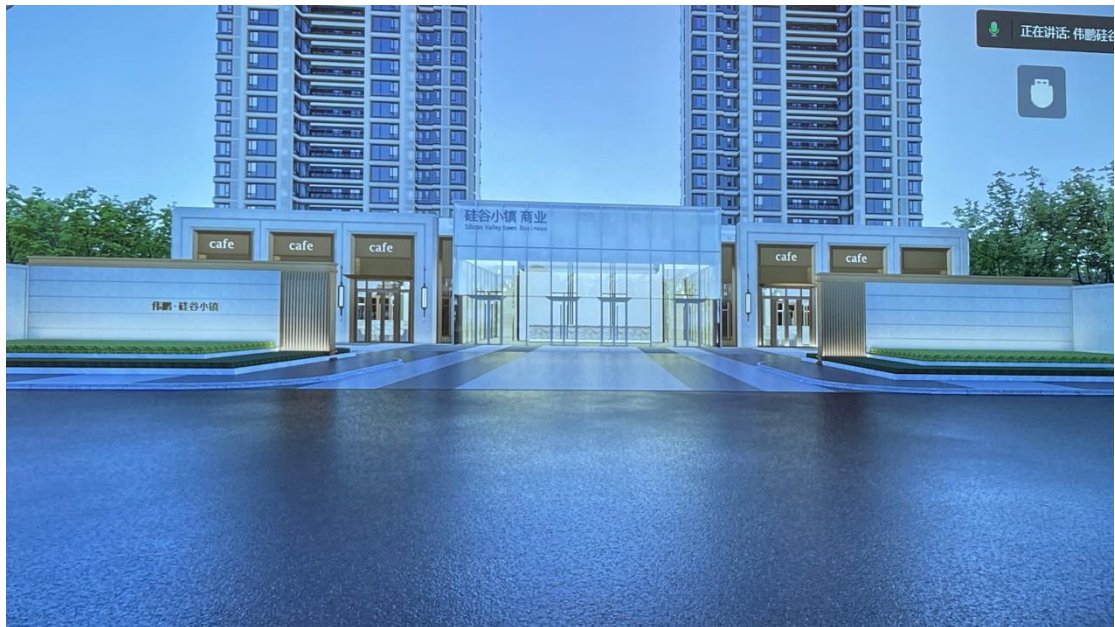
公建化外立面是小镇的主要卖点，也是众多业主们愿意付出高溢价的重要原因，是核心关切中的核心，务请贵司明确、正面答复。

四、关于 B 地块大门

（一）南大门（靠近人才公园湖边）。三方会商中，贵司表示目前已针对南大门制作有效果图，并同意公示。**请贵司予以公示。**

（二）北大门。三方会商中，贵司展示了两个版本的大门效果图，并表示愿听取业主们关于两个方案的选择，目前绝大多数业主更青睐

方案二（如下图所示），方案二与方案一相比左右增加了金属质感格栅，与小区底商门框及楼栋入户大门交相辉映，更具美感。**请贵司研究考虑在方案二的基础上优化、施工。**



方案二效果图

（三）关于B地块北大门人车分流动线的疑问。业主们存在以下疑问：地面行人具体从哪个方位进入小区；物业保安亭如何设置；非机动车如何停放（地上或地下）；人车抢道造成的安全问题如何避免。**请贵司为业主们答疑解惑。**

五、关于绿化问题

据了解，竞品楼盘中海光谷东麓的绿化工程中标价低于 500 元/ m^2 （实拍图如下）。而在三方会商中，贵司项目负责人已明确表示硅谷小镇的绿化成本预算在 550 元/ m^2 。从预算价格来看，硅谷小镇的绿化实景效果应与中海光谷东麓持平甚至更优。**贵司能否在绿化标准问题给出更细致具体的描述？**



六、关于地下车库问题

三方会商中，贵司项目负责人已明确承诺“硅谷小镇住宅地下车库为精装入户大堂”“车库地面为环氧地坪”，但《答疑》中对此并未提及，**请贵司落实三方会商时作出的承诺，明确上述事项。**

七、关于物业问题

代表们认为，《答疑》中有关“伟鹏万科物业”的表述已经十分清晰，但仍有大量业主存在疑虑，如：业主们能否使用万科物业“住这儿”app；是否是万科团队进场提供服务；伟鹏与万科在本项目上的合作期限是多久？**请贵司为业主们答疑解惑。**

业主们与开发商实属休戚与共的命运共同体，贵司为老业主建立稳定的质量、服务、价格预期，业主们才能与贵司“同向发力”宣传小镇，“同频共振”凝聚起口碑营销的人民伟力。我们期待尽快收到贵司答复，也盼望在长效沟通机制的运转中结出更多硕果。

顺颂商祺！

伟鹏·硅谷小镇前期全体业主

二〇二二年十二月四日