

## 第二次沟通函业主意见

### 减配问题

#### 大门

1. 明确指出小区大门位置、
2. 门口人车分流如何设计？如果从左右两边进入小区是否等同于没有大门？业主诉求必须按照当初宣传一致，人车分流、酒店式入户大门
3. 如从左右两边进入小区，物业保安如何设置岗亭同时兼顾外来访问车辆和人口？
4. 小区大门口的两个地下车库出入口、设计非常不科学，人车抢道非常容易产生交通事故，严重威胁人身安全。要求开发商能出个整改方案。
5. 我个人觉得，把中间物业用房，分出一部分做为人行道，车行通道加围栏，两边走电动车
6. 小区门口的两个地下车库口，必须封闭一个，留一个入库口，出库口为 B4 栋东边那个口。
7. 门口靠西边的地下车库出入口应该填埋整平，规划电动自行车停车充电位置才合理，东边那个口作为入口，出口在 B4 栋东边。

#### 连廊

1. 要求把玻璃的材质、品牌、型号、做工写进去。
2. 要加上拆除现在建好的栏杆，重新装上玻璃栏杆，交付效果与效果图一致这句话。

#### 外立面

1. 外立面的施工工艺、材料、品牌、成本价格请详细说明。

#### 物业

1. 伟鹏万科物业是否完全以万科管理标准执行？如何保证？物业费的收取标准及物业标准是什么？如何保证物业服务标准符合武汉市相关文件规定的物业服务标准相对应。
2. 我现在住的就是万科，物业费是 2.96，比小镇低，小区环境搞得挺好挺干净，管家一般有求必应。小 1 镇以后要是打不到这个水平，我是不交物业费的
3. 交房时候都物业公司几乎是开发商定的，好多签的物业合同是长期合同。就是成立了业委会也踢不走物业公司，长期合同是约为 20 年，不超过 20 年，要把伟鹏签的物业公司合同

搞到，确定合同期，如果是长期合同，必须要求变更为三年的，伟鹏交房后三年内不可能成立得了业委会

4. 换物业难的主要几个因素

- a. 几年后，小区原来业主可能已经换了一些人，并不能这么团结，很多人即使买了房，也是出租投资，对这里物业根本不感冒，所以表决时根本不上心
- b. 前期物业运营稀烂，导致物业账面亏空，新来的物业
- c. 会接手！业主掏钱，上面说的租客，以及出租投资的业主都不会愿意
- d. 前期遗留的各种问题，例如公共设施损坏等，没有得到处理或者方案，老物业就是拖着不离场
- e. 因为换物业也是一步一步来，大家会消耗不少时间精力，拖长这个时间
- f. 老物业也会用合同，跟我们打官司之类的
- g. 不亚于又一次维权
- h. 别说光谷东了，每个城市换物业成功占比都很低，只能是那种入住率特别高，然后业主文化程度都比较高偏年轻群体的，好弄一点

5. 既然是和万科合作新成立的物业公司，宣传时为啥单独写“万科物业”，为啥不单独写“伟鹏物业”，难道不是自知伟鹏不咋地？你宣传写成和万科物业合作都行，实际与宣传不符，虚假宣传，需要解释和赔偿。

6. 前期物业服务企业和委托期限 商务、居住项目(硅谷小镇 A 地块)B、C 地块的前期物业服务企业为武汉伟鹏万科物业服务有限公司，合同期限自 2021 年 06 月 21 日起至 2026 年 06 月 20 日止;但是: 1.在合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。 2.如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效: A. 前期物业服务企业同意继续履行本合同；B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘前期物业服务企业的决议并签订新的物业服务合同。本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

7. 发件人：B10ASB12.曹芳芳 <caoff01@vanke.com>，您好！伟鹏.硅谷小镇项目的中标物业公司全称为“武汉伟鹏万科物业服务有限公司”，该公司为“万科物业”控股子公司，由“万科物业”关联企业“深圳市誉鹰物业服务有限公司”和“武汉伟鹏控股集团有限公司”合资成立，目前，武汉伟鹏万科物业服务有限公司已与“硅谷智恒（武汉）科技产业发展有限公司”签署“商务、居住项目（硅谷小镇 A 地块）B、C 地块”住宅项目《前期物业服务合同》，后期该项目将纳入“万科物业”一体化运营与服务。综上，您所购买的硅谷小镇项目使用的“万科物业”是真的，为此给您造成困扰十分抱歉。

## 绿化

1. 小区绿化率以及园林设计规划什么时候公示、
2. 园林景观 9 月交付 ??? 我没见过哪个绿化公司顶着夏天傻了吧唧种树的。一般都是春秋冬种，夏天对绿化成活率影响太大，感觉有点扯。希望绿化在四月份之前完成，保证绿化的成活率，而不是大夏天的进行绿化，那样绿化成活率级底，也浪费相关资源！

## 公区

1. 花坛质量
2. 草坪质量
3. 树木冠幅
4. 小区外围绿化
5. 公共设施的质感
6. 小区四周围墙质量

## 小区道路

1. 地砖平整程度
2. 地砖是否开裂
3. 路沿石质量

## 地下车库

1. 顶面是否漏水
2. 排水盖质量
3. 地面颜色
4. 现在很多小城市稍微谈一点品质的楼盘，地下车库都是带精装的了，公建化外立面，车库一笔拉稀那就尴尬

## 备案价问题

1. 拿地 400+，毛坯备案 16000 左右。地价接近隔壁的十分之一，毛坯备案价却比隔壁精装还高！！需要说明备案到 16000 的原因，详细列出备案到 16000 的品质和配套明细！！
2. 当初送报备案价 16000 的材料里面是否包含暖气铺设入户，这个必须澄清，所有业主要求公开备案材料，公开备案过程。这也符合国务院办公厅一贯提倡的政府职能部门要政务公开透明原则，接受广大人民群众监督。如果不公开，已购房业主们不答应，也会集体坚持

不懈的层层各级政府部门上访投诉！！

## 工程进度疑问

### 整体进度

1. 2023 年 6 月前没有节点……他们还准备停工半年的意思？
2. 希望将施工节点细化到每月甚至半月，精品质量房屋是靠精细施工打造的，而不是最后赶工，应付工程！
3. 要求业主开放日提前，应该是从现在就开始，业主集体要求派部分业主代表参与到建设过程的质量监督中来，而不是等快完工才搞业主开放日，那样太晚了，因为即使质量存在问题也很难整改且没有回头路了，所以大家强烈要求从现在开始不定期选出专业的业主参与到平时的施工质量监督中来。

## 降价销售问题

1. 对于降价销售房源的解释都是楼层差的产品，已经全部销售完，能否公示降价销售的具体房源房号？
2. 如何保证后续不私下降价销售，且如果再被发现降价销售影响老业主利益如何赔偿？
3. 所说的优惠房源请明示，不要文字游戏，老业主的核心问题需要解决（老业主所损失补偿）！
4. 前期局部最高,打着高品质的旗号,一年后局部最低,羞不羞? 别人降价 1-2k, 你降价 4-5k(周边品质你最高啊!!!), 什么原因呢?
5. 宣传的不降价减配，结果不仅降价还减配（例如：玻璃连廊被换成铁连廊），必须补偿！宣传要说话算数。

## 硅谷光立方问题

1. 硅谷光立方屡次延迟交付，能不能有谱能不能说到做到。

## 监督机制问题

1. 注意一下 他们一直在强调规划审批 合同约定，也就是说宣传海报 视频 沙盘模型都不承认。
2. 这次是业主发现减配并提出来，他们回复的效果是“我们把这一点会改好”。后面需要让他们承诺，再经发现有减配现象，怎么赔偿业主！毕竟业主现场勘察时间有限，专业性有限，有些实际减配不容易被发现。
3. 后续再发现减配或者质量问题？如何赔偿处罚？