

浙江金华最大安置小区柳湖花园爆出物管之殇——十年“亏损千万元”乏人问津一朝赢利三方拼抢“公建房”

■ 特约记者 方令航 金华报道

从去年6月被迫离开工作了十多年的柳湖花园,浙江省金华市辛迪物业公司法定代表人杜曙光的主要工作就变成了打官司。日前他拿着刚收到的判决书告诉记者:“都是板上钉钉的事情,白纸黑字的合同写得明明白白,我相信能够讨回公道迎来曙光。”

柳湖花园曾经是金华最大的回迁安置房小区,2002年浙江恒兴房地产公司和金华市金发房地产公司共同受开发金华市城建开发有限公司委托,代建开发柳湖花园经济适用房小区,2003年基本竣工并开始入住。当时处于城市开发建设的前期,作为该市第一批国家级拆迁房安置区,地方政府没有具体部门持有并经营这些新建成的国有资产。为了做好市中心拆迁户的安置工作,2003年6月18日,开发商与恒兴公司签订协议,开展小区前期物业管理工作。恒兴公司获得物业选聘权后指派金华市辛迪物管公司入驻柳湖花园提供物业管理服务。建设完成的柳湖花园除了千分之七的物管配套和社区服务用房,还包含一部分城市公建建筑,包括柳湖小学、婺城区机关幼儿园、商业房产、地下车库、附房等共2.85万平方米,后学校和幼儿园无偿交付给婺城区政府,恒兴公司委托金华骏仕物业服务有限公司经营这些公建中的商业房产。

受托经营前期多年亏损

2005年1月8日,城开、恒兴、骏仕三方签署、盖章的《证明》约定:“柳湖花园的公建配套用房房屋产权归金华市城建开发有限公司所有,由城开公司委托恒兴房产管理并经营,恒兴房产委托骏仕管理并经营。”因为柳湖花园入住率一直不高,当时环城北路立交桥也没有开通,小区四周空空,业主连早餐都买不到,受托进驻的辛迪公司和骏仕公司经营惨淡。

2006年10月辛迪公司因大部分住户不交物业费不得不撤离小区,政府出面协调要求恒兴公司继续提供小区物业服务。考虑到工作的困难和复杂性,2006年12月13日签订《补充协议书》:将原先40年的经营权延长到70年,并约定如果恒兴公司委托的物业公司“中途主动退出”,有偿协议合同中止。之后辛迪公司重回小区提供物业服务,骏仕公司也继续受托经营相关房产。

柳湖花园房产涉及回迁户、部队、公安、浙师大集贤等多种性质。小区物业费收入低,即便是最好的2014年,物业费收缴率也不到四成。辛迪公司自2004年至2015年6月30日,经营柳湖花园前期物业服务共亏损275万元(不包括恒兴公司为其代支付的相关费用500万元以上)。而自2004年设立的骏仕公司参与柳湖花园商业房产经营管理至2015年6月,共亏损294万元。2家服务于柳湖花园的公司十多年累计亏损近千万元,其中欠缴物管费住户上千户,欠费400多万元。作为企业,赢利是生存的根本,那么是什么支撑着辛迪和骏仕公司坚持下来?

柳湖花园共有2094套房产,按照金华



随着柳湖花园日趋热闹,南大门的营业房如今已成旺铺。

市政府文件规定的物管三级标准收费,每平方米每月收费0.5元,如果业主全部缴费每年预算收入有150万元。可是即便这150万元全部用于物管工资,最多也只能聘请40人,还不说每年税收、水电费、维修费,每年正常开支物管就要亏损50万元以上。类似没有开发商补贴的物业如果要正常运转,只能由政府考虑补贴。杜曙光告诉记者,公建配套用房交付给恒兴公司有偿使用的目的,也是鉴于物管工作是劳动密集型、收费低、支出大的行业,为了支持柳湖花园前期物管正常运转,根据营运测算,采取相应措施支持弥补前期物业管理费用的不足。《协议书》赋予恒兴公司对相应物业有“监管权”……也就是说,委托经营是与前期物业管理“捆绑”在一起进行的,受托方不能只要商业用房而拒绝物业管理责任。辛迪和骏仕2家公司作为复受托人之所以维系经营13年,也因为委托经营包含有市场信托的性质。《协议书》和《补充协议书》属于商事合同,双方都应严格遵守,辛迪和骏仕公司承担多年的亏损,都是基于70年的经营期限考虑,希望坚持到小区人气趋旺,物业费收缴比率提高,经营用房价值体现能够带来赢利。

经营有起色纠纷同步至

随着城市建设的推进,柳湖花园的地段价值开始体现。2013年骏仕公司房产经营收入达到100多万元,商业用房经营有了起色,可是各种纠纷却接连而来。柳湖花园2015年3月成立的业委会,认为骏仕公司经营的房产作为公建“所有权属于全体业主”,要求分享租金遭到拒绝。2015年6月30日在未召开业主大会的情况下,业委会部分人员到物业办公室驱逐辛迪公司,扣留了公司财产包括财务账本和个人物品。之后,骏仕公司经营的商业房产被业委会破门换锁自行出租。业委会更换地下车库的电脑门禁系统收取停车费,同时业委会发文给原商业房租住户,必须将租金交给他们,否则“停水停电封门堵路”,导致租户拖欠骏仕公司租金

不交。

作为小区配套设施的幼儿园或者其他用房,产权是不是应归全体业主所有?金华市区已有多起小区业委会与开发商因此对簿公堂的案例。因为历史原因而产权归属不明的物业,屡屡引发纠纷,成为不得不正视的尴尬。柳湖花园业委会主任李伟梁告诉记者,业委会认为柳湖花园的公建房土地面积已经公摊到全体业主,所以这一块房产的收益业主有权共享。另外,去年是合法解除2家物管公司的服务聘约,不是非法驱逐。如果说十多年的持续亏损,曾经让杜曙光有过动摇和退却,那公建房“渐入佳境”后引来的纠纷,则让杜曙光有些啼笑皆非。2015年9月24日,城建开发公司提出解除柳湖花园公建房委托经营合同,其理由是骏仕公司只付过前2年租金80万元,尚欠交4年160万元有偿使用费,辛迪物业已在2015年7月退出柳湖花园物管,原合同期限70年超过“租赁20年”的期限规定。对此杜曙光告诉记者,骏仕公司四年未交有偿使用费是因双方互有债权债务,城开公司没有全部履行协议书规定的应付款1000多万元,远远超出骏仕公司160万元欠款。辛迪公司是被业委会“驱逐”而不是“主动退出”,这有出警记录可以证明,协议已经约定“业主自行聘请物管公司进驻造成辛迪退出的除外”。至于20年期限制约的是租赁合同,协议书明确约定双方是委托经营,70年期限受到法律保护。

2015年11月9日柳湖花园业委会也提起诉讼,认为辛迪和骏仕公司所经营的出租房,收取的租金扣除合理管理成本后应该属于全体业主共有。辛迪和骏仕公司没有专注改善柳湖花园环境、服务业主,要求2家企业交出所有受托经营的柳湖花园用房。婺城人民法院6月15日的判决显示:“根据浙江省物业管理条例规定,柳湖花园的开发建设过程中已经按规定配备物管用房,业委会主张的2.7万平方米公建配套,远超千分之七比例的物管用房,业委会要求获得这批房屋经营权并无法律依据。”

柳湖花园业主老吴在接受记者采访时表示,自己确实拖欠了好几年的物管费,并因此被诉上法庭。他认为按照政府规定,柳湖花园三级收费用工起码80人,事实上物管并没有配置这么多人员,所以自己拒绝交费。另外他也告诉记者,自己作为2005年就入住的业主,没有接到过任何书面和电话通知成立业委会,自己也懒得卷入相关纠纷中,索性以拒交费表示抗议。记者采访中发现,持这类意见的柳湖花园业主所占比例不小。

让市场化企业真正自负盈亏

物管行业虽然政府多年倡导建管分离,但仍有大量隶属于开发商的物管企业依靠着开发商的补贴生存。他们依靠着开发商的售楼利润,替开发企业处理售后问题和维护品牌。柳湖花园的物管从开始“无人问津要捆绑委托经营”,到现在的三家争夺直至诉至公堂,表面是利益之争,实质是多年来物管运转的“非市场化”之痛。金华问房网总监朱浩明对此一语道破天机:市面多数开发商与物管公司是“父与子”的关系,开发商为何情愿补贴物业费?因为开发房产有较高的利润支持,开发商有后续项目需要前面的项目做品牌,开发商养着自己的物业公司保证顺利交房……

浙江金奥律师事务所律师毛长征告诉记者,委托经营最重要的特征之一是该受托企业可以自主决定“债权性处分”,如果是房产租赁合同必须要另外征得出租方(城开公司)同意才可以转租。在柳湖花园的委托经营模式上,规范双方的是“国有房产有偿使用”的方式:即合同约定经营期限为40年,每年上交费用为40万累加(前三年免除),辛迪公司和骏仕公司受托经营柳湖花园相关房产的责任和义务都很明确。

综合市区的情况来看,多数物业公司在住宅管理项目中几乎无利或是利润微薄,即便是每平方米收费2-3元的高档排屋小区也难盈利,每年都有物业公司因开发商停止补贴而退出市场。物业公司想赢得业主满意同时实现盈利,维持良性运转一直很难。虽然有些物业公司转变思路,想办法降低成本增加收入,但也很难在“断奶”后走出可持续发展之路。柳湖花园的商业房在物管委托经营后又爆出经营权之争,暴露出“无利可图时捆绑经营,有利可收后各方伸手”,源头在于“开发商补贴物业”的做法本身违背了市场发展规律。

类似柳湖花园这样的经济适用房缺乏高利润支撑,而物管又不能缺失,开发商当年只得予以“商业房搭配补偿”,但在商业房效益日趋体现后又“过河拆桥”,开始了一波三折的纠纷。对于业主来说也要树立“按约付费购买服务”的意识,而不是以“断供”的极端做法向物业公司示威,目前不少住户因不交物业费而被物业公司告上法庭而败诉的例子已经很多。晴天送伞雨天撤,当我们呼唤商业诚信的同时,更期待住宅产品结构调整更均衡,房价走向更合理,让市场化的物业管理公司真正自负盈亏。

艾兰得三年并购三美企 成为北美最主要的营养品生产商之一

江苏艾兰得营养品有限公司6月21日发布公告:公司旗下全资子公司International Vitamin Corporation(中文译义“国际维生素公司”,英文简称“IVC”)6月17日与Perrigo Co. PLC(中文译义“百利高公司”,英文简称“Perrigo”)签署协议,整体收购Perrigo在美国的营养品业务。

艾兰得公司副总经理邹朝晖向媒体介绍,该项交易将在双方履行完成相关义务后交割,这是艾兰得在美国实施的第三次并购。

艾兰得脱胎于江苏靖江市一家维生素C原料药生产企业。近年来,该公司围绕提高核心竞争力和持续发展力,加快从价值链低端向高端的战略转型,锁定营养品行业,并敏锐地捕捉到美国营养品行业洗牌的机会,聘请国外顶级专业顾问。2013年底,艾兰得成功收购美国老牌营养品公司IVC,拥有了一家美国本土公司。并购中,艾兰得充分尊重当地法律法规、贸易规则和企业经营文化,学习和提升产品开发能力和创新能力,推动中美公司在研发、生产等方面全面融合,达到了“1+1>2”的效果。

2014年,IVC收购位于美国加利福尼亚州的Adam Nutrition(中文译义“亚当营养”)不仅使产能得到扩充,还新增了营养补充剂和功能性食品粉剂的生产能力。加入艾兰得大家庭后,IVC营业规模连年保持高速增长,用工数从一百多人增加到上千人,2014年和2015年连续入选新泽西州年度成长最快企业50强。

Perrigo是一家位居全球前五位的老牌非处方药(OTC)消费品企业,也是专业制药领先企业。此次并购Perrigo在美国的营养品业务后,艾兰得在美国新泽西州、加利福尼亚州和南卡罗来纳州都布下生产基地,三角形布局基本形成,艾兰得由此成为北美最主要的营养品生产商之一。邹朝晖表示,公司将始终坚持“美国创新+中国支持+全球市场”的发展理念,借助Perrigo原有的创新技术,开发国际市场空白产品,提高产品品质和科技附加值,预计IVC产能未来将翻倍。

从并购IVC起,艾兰得加速引进国外精细化管理理念和先进科研技术,通过资源共享、优势互补,在生产、质量、研发等方面有了极大突破,提高了全球影响力。今年,艾兰得计划引进IVC的优质营养品,反哺中国市场。邹朝晖说,下阶段艾兰得将继续以全球视野,在欧洲等地布局,加快实现“做全世界服务消费者最多的营养品公司”的企业愿景。

艾兰得的海外并购受到主管部门的高度关注,商务部前年将IVC选定为“‘中国制造’在海外”系列宣传的典型案列,评价艾兰得“改变了中国制造,尤其是中国保健食品在国际消费者中的负面形象”。

(王平 张金玲)

金惠家喜获“中国诚信企业信用认证”

近日,经中国商务信用平台审核,金惠家社区服务有限公司(简称“金惠家”)通过了“中国诚信企业信用认证”,并获颁“中国诚信企业信用认证”相关牌匾。与此同时,金惠家相关信用证书及诚信档案现可通过中国商务信用平台进行在线查询。

据悉,中国商务信用平台(www.bepcn.com)是中国国际电子商务中心主导建设,国富泰运维的第三方信用服务平台,是商务领域信用建设的主要工作平台。其中,国富泰是商务部商务领域信用体系建设领导小组成员单位,是商务部和国资委开展全国行业信用评价的执行机构,是专业的、权威的、第三方信用服务机构。

(金星)

安全月,他们超越了! 中建西部建设西南公司成功举办第二届“超越杯”劳动竞赛

蓉城六月骄阳烈,劳动竞赛正当时。6月22日,由中建西部建设西南公司主办的第二届“超越杯”生产系统劳动竞赛在龙潭站火热开展。来自西南公司成都区域各生产单位、各物流外包单位共计53名参赛选手组成了机修组、电工组、泵工组、驾驶员组分别参加比赛。

据悉,西南公司以第二届“超越杯”劳动竞赛和“安全月活动”为契机,组织开展生产一线员工“技能比武大赛”,旨在通过活动的开展,评选出生产系统岗位业务能手,树立榜样,营造赶超风气,激励和带动生产系统员工向榜样学习,立足本岗,奋勇争先。

赛场上,参赛选手一丝不苟、分秒必争。单边桥赛场,技艺精湛的驾驶员通过微微转动方向盘,控制车辆平稳开上并通过单边桥;电工控制回路赛场上,技术娴熟的电工师傅通过电线连接各种电器元件,组成一个小型控制器;机修焊接赛场上,选手们一手持防护面罩,一手掌握焊把,伴随着弧光与火星,焊出了一道道优美的焊缝;泵工比赛区,工人手起手落,车载泵活塞就更换完毕,且装配间隙误差控制在零点几毫米之内。

一位参赛选手高兴地说:“以前只知道埋头干活,现在在各厂岗位开展劳动竞赛,降低了竞赛门槛,大家都能够参与,我们以后得提高技能了。”

(韦代琼 欧强 徐婉婷)

大众创业万众创新再发力 央视微电影成立双创频道

大众创业万众创新再发力。央视微电影双创频道主创团队、中影众创(北京)影视文化有限公司携手华夏微电影和中央新影微电影台双创频道,6月22日下午在北京举行启动仪式。中影众创(北京)影视文化有限公司董事长张洪亮、总经理金秀玲、制片人杜天桥、华夏微电影、中央新影微电影台、央视微电影频道总编辑杨才旺、CEO王平、副总编辑马海东、王挺、编委韩锋、管委会主任陈慧等相关工作人员出席。

中影众创(北京)影视文化有限公司董事长张洪亮告诉记者,创新是社会进步的灵髓,创业是推动经济社会发展的改善民生的重要途径。“大众创业、万众创新”是中国经济新发动机,是中国经济增长的新引擎,让创业创新成为时代潮流,汇聚起经济社会发展的强大新动能。推进大众创业、万众创新,是扩大就业、实现富民之道的根本举措,是培育和催生经济社会发展新动力的必然选择,是激发全社会创新潜能和创业活力的有效途径。为了促进政策落实,完善服务模式,为“大众创业、万众创新”营造良好环境,华夏微电影、中央新影微电影台双创频道、央视微电影双创频道应运而生。

据张洪亮介绍,央视微电影双创频道主打影视、访谈、综艺、信息等四个双创板块:讲述我国大学生互联网创业、传统企业创新、影视明星及草根阶层创业的百集系列励志电影《中国梦 双创行》;百集系列纪录片



央视微电影双创频道主创团队、华夏微电影和中央新影微电影台双创频道工作人员合影

影《一带一路》,通过每个小人物的命运转折及经贸故事,介绍一带一路上节点城市的经贸发展及城市名片;在系列访谈栏目《双创路上》,邀请各地政府官员、文化名人、经济专家、知名学者及企业家畅谈双创国策的实施与推动,为我国经济建设带来的巨大贡献及转变;《双创大讲坛》邀请电商届、微商界、创客界及其他互联网领域内的知名讲师及专家学者,传播创业知识及创新技巧,为青年创业者答疑解惑。《双创百姓大舞台》与我国各地基层文化单位合作,利用传统综艺表

演手法演绎现代双创故事。《双创信息广场》主要提供创新产品展示及创业创新项目推广及路演。

双创频道同时面向全国各地推出双创微电影小镇及双创互联网产业示范园区的建设推广及宣传工作。由央视微电影双创频道策划、将在浙江义乌举办的2016年双创大会也在筹办中,央视双创频道正在全国各省市县设立工作站。

在签约仪式上,华夏微电影、中央新影微电影台、央视微电影频道CEO王平发表

了感言。他表示,央视微电影双创频道的定位非常好,大众创新、大众创业,从小众到大众,从草根到精英,不一样的学历与经历,却迸发出同样的热情与活力。微电影也是用镜头记录生活,点滴记录,双创频道在这一观念上与微电影的定位十分接近,都是从小做起。不论是在创业创新的过程中,还是在微电影的创作过程中,每个个体的梦想都与中华民族的中国梦、优秀文化等完美地融合在一起,汇小溪为大川、汇江河为大海。

华夏微电影、中央新影微电影台双创频道、央视微电影双创频道杜天桥表示,央视双创频道力推影视、访谈、综艺、信息四大板块及双创微电影小镇、双创示范产业园区两大项目,会坚持大频道的发展方向,用镜头语言记录生活,拍摄出更多的优秀的微电影作品。用镜头语言记录一个个鲜活的双创品牌故事,记录他们在企业品格方面的坚守,记录他们在品牌创新和创业方面的传奇经历。

(徐真理)

安徽宝泉佳创投资
寻优质项目: 房地产、矿产、电站、新能源、学校、种养殖、医院、制造业及工业、各种在建工程。
高薪聘商务代表
15255591977 李经理
邮箱: 15255591977@163.com