

近几年来,随着生活水平的提升,机动车数量快速增加,拥有私家车的业主越来越多,许多家庭的私家车数量甚至不止一部。当市民们实际需求与社会责任之间产生矛盾时,如何权衡这之间的关系成为了每个小区物业管理必须探讨的课题。

坐落于上海徐汇区中心区域的国际化大型社区徐汇苑,经过十余年的开发和建设,不但建成了高品质的五星级车库,更通过一系列的人性化物业管理,将车库管理做到极致,成为中心城区车库管理的标杆典范。这个居住着来自 20 余国家及地区居民的国际化社区承担起的不仅仅是小区责任,还有着一份沉甸甸的社会责任。

当越来越突出的小区车库问题普遍困扰开发商与百姓居民时,徐汇苑给出了可以借鉴的示范性答案。据消息,徐汇苑进行了近十多年来的为数很少的两次车位租赁调价,此次停车位的租约签约率、付费率高达 100%。这也正显示出业主对于开发商良心定价、亲情服务的高度认同。



■车库社会问题之一： 越来越大的车位缺口 VS 具有一定前瞻性的考虑

如今小区停车位带来的交通负面影响越来越大。每到下班高峰时间,小区里的每一个地面公共空间都成为“战场”,连人行道、小区

>>> 徐汇苑对策

社区第一期开发起步建设于 1996 年,早在 20 多年前徐汇苑在小区规划上就显得有一定的前瞻性。社区设计之初就规划

>>> 徐汇苑对策

■车库社会问题之二： 任意涨价 VS 良性调价错时停车

停车难也激发了停车位租金定价矛盾,一涨再涨的小区车位租金会成为业主与开发

>>> 徐汇苑对策

从 2000 年起直到 2014 年底,徐汇苑社区地下停车场收费十多年来没上涨过,地下车库租金标准始终保持在 420 元/月。为保持服务水准,徐汇苑在社区居委会和业委会的支持下,认真进行周边社区地下车库租赁情况调研,分批对地下车位进行了近十年来仅有的 2 次幅度不大的价格调整。为缓解“停车难”的现

■车库社会问题之三： “管理缺失”型车库 VS 精装车库优秀样本

车库管理虽然不像停车位、停车费等矛盾这么激烈,但是这个隐性问题却真实存在于各个社区内。很多“管理缺失”型车库都存

>>> 徐汇苑对策

舍得“砸钱”打造车库的开发商并不多见,徐汇苑的五星车库树立了行业典范,为停车难的业主们带来了福音。如今精品装修的徐汇

苑 1 号、2 号、3 号三个车库是小区一大特色,美观大方整洁,地下车库与社区建筑融为一体,为住户提供安全、人性化的停车空间。

徐汇苑打造上海高品质标杆示范车库

口口相传的高品质车库 提升百姓获得感与幸福指数

文/白玫 马晓晨

星级标准鼎级硬件 | 坚守看得见的品质服务



徐汇苑 2 号地下车库炫酷的 LED 灯光效果(节日喜庆灯光)



徐汇苑特别购置安保巡逻车用于社区保安对社区及车库进行 24 小时巡逻



徐汇苑 3 号地下车库铜雕长廊



徐汇苑地下车库采用环氧树脂地板,配有完善的道路和车位标识



徐汇苑 3 个地下机动车库特别建造高品质盥洗室为业主提供人性化体验



徐汇苑地下非机动车库

闸予以开启,在业主忘记携带停车卡的情况下,一旁的保安会通知车管中心将车号输入系统查看是否存在对应车位,确认存在后手动开启道闸,为了业主的出行安全可谓煞费苦心。

别出心裁的 LED 炫酷灯光秀

徐汇苑 2 号车库在入口处,别出心裁的设置了变色 LED 灯光系统,可以根据天气、星期等元素变换灯光颜色,柔和的灯光倾泻而下,给人如临仙境之感。为响应政府号召,车库引进高效节能的 LED 绿色照明,提升安全及环保性。

车道设计清晰安全

徐汇苑车库在车道设计上也尽显安全管理的特色。为防止停车库进出口的车辆排队堵塞、影响车辆倒车通行或内部通道转弯无法掉头等情况,在道路规划设计上充分考虑人性化动线。在选材

科学化管理人性化关怀 坚守“眼睛向民”的社会责任

豪华的车库硬件设施配备,同样也需要有相应的管理服务体制来完善。徐汇苑的物业服务团队制定了一套能够充分体现出科学化、人性化、多样化的车库管理体制和危机应急预案,为业主与租户们提供了一个安全、舒适、实用的车库环境,也充分体现出徐汇苑物业公司以人为本的服务态度、与时俱进的管理模式以及坚定不移的社会责任感。

无论是普通的阴雨天气或是台风暴雨等恶劣天气,徐汇苑的地下车库从未发生过积水现象。一方面,徐汇苑地下车库在建设初始,就考虑到日后可能发生的台风、暴雨等灾害性天气,安装了一般小区都极为少见的大功率集水并污水泵,采用高品质的材料和超前的设计给业主带来人性化的舒适体验。另一方面,社区有一系列的应急预案,并在平日的维护保养中尽心负责。徐汇苑社区的维修

人员每月对水泵进行一次常规巡检,并在每次的巡检过程中,对各消防水泵进行启动和运作的测试,以确保水泵在突发情况下能够正常启动运作;而到了七八月的台风时节,频率则增加到每周一次。无论是晴天还是暴雨天,徐汇苑地下车库始终做到有专人负责看守,并定时巡逻打点,将可能存在的各种安全隐患一一排除。当恶劣天气到来时,维修人员会在车库入口处设置不锈钢挡水板和沙袋,防止雨水倒灌,同时公司成立的防台防汛各级响应小组会带领绿化、维修、保安、客服人员在现场驻守,随时处理突发情况。

在地下车库下坡道的上方,徐汇苑安装了透明雨棚,因此在下雨天,能够避免雨水直接流进地下车库,降低车库积水的可能性,坡道和车库入口处的阴沟定期有保洁员工作进行疏通,保证下雨天气雨水能尽快排入下水道。

■评论

车库也是家, 不是做不到而是想不到

其实车库是每个社区中都不太显眼的地方,因为它在地下,不可能像小区花园一样地美。所以在车库上花费巨资打造并不讨巧。

而徐汇苑的车库让所有参观过的人都“弹眼落睛”了一番:地下车库干净整洁,无杂物、无堆放、无垃圾、无异味,LED 炫酷灯设置、舒适美观大方的盥洗室和地下大堂休息区,车库灯箱只做公益广告,不做商业用途。整个车库干净、明亮、通透,让人无法想象这是置身在车库还是在某个高档场所。能够将车库打理得如此精致,这绝不是有钱就能做到的。

徐汇苑是闻名遐迩的中心城区中的国际化社区,它的名气不仅仅在于它是一个高端社区,更是因为每一个徐汇苑的工作人员都在用心将一份大社会责任与小社区服务倾注其中。从进入小区开始就是回家,车库是每个业主到家的第一个驻足场所,无论是机动车库的 24 小时全角度监控,地面整洁全无死

角,还是非机动车库车辆排放的井然有序,每个业主都会被徐汇苑这个家感动到。

细节之处彰显成败,徐汇苑在车库管理上也这么细致入微,那么在社区其他方面的管理想必更是亲力亲为。难怪在饱经 10 多年风霜之后,徐汇苑还是一如既往地历久弥新。



■链接

位于徐家汇核心区域的国际化大型社区徐汇苑,是由(新加坡)上海航新房地产有限公司投资、开发、建设、经营和管理的,集住宅、酒店式公寓、甲级写字楼、高档俱乐部和各类商业配套为一体的国际化城市综合体,社区内不仅居住着来自世界各国和全国各地的 6000 多位居民,其中有来自 20 余国家及地区的外籍成功人士在这里居住与生活,1500 余人常住于此。近年来,徐汇苑社区获得由国家颁发的“全国物业管理示范住宅社区”称号,徐汇苑大厦获得由国家颁发的“全国物业管理示范大厦”称号。徐汇苑的开发商与物业公司分别独立核算,但是两家公司同属一个集团公司,他们互相支持、帮助。在枫林街道党工委办事处、枫林警署、徐汇苑居委会和徐汇苑业委会的支持下,开发商坚守社区,力捉物业公司的服务管理,为徐汇苑社区的建设管理提供了坚实的物质基础。徐汇苑坚持为群众办实事,着力提升百姓获得感和生活幸福指数,成就了徐汇苑口耳相传的高品质地下车库。