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 生答案。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

地面公共空间都成为"战场", 连人行道、小区 的激进做法。

如今小区停车位带来的交通负面影响越 花坛都成为业主们停车的必争之地。甚至有 来越大。每到下班高峰时间,小区里的每一个 将自行车、儿童车停放在车位上"占地为王"

>>> 徐汇苑对策

社区第一期开发起步建设于1996年, 一在 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 800余个。

了三个地下车库,地下车位700多个,地上 车位 150 多个,合计拥有地上、地下车位

■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, 商之间的不可调节的矛盾之一。

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 地下停车库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

状,徐汇苑主动出击,努力化解社区停车难的 矛盾:采取了办公楼地面停车位错时停车,社 区居民停车仍按社区地面临停收费标准:让利 部分办公楼地下车位给居民使用, 每个车位 "让利"达60%;不断挖掘社区地面临时停车 位,尽可能满足各方需求,争取做到居民停车

■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 在着灯光昏暗、垃圾成堆、空气混浊等常态型 盾这么激烈,但是这个隐性问题却真实存在 问题,甚至一些缺失监控区域还会成为社会 于各个社区内。很多"管理缺失"型车库都存 治安高发区。

的业主们带来了福音。如今精品装修的徐汇 一体,为住户提供安全、人性化的停车空间。

舍得"砸钱"打造车库的开发商并不多见, 苑1号、2号、3号三个车库是小区一大特 徐汇苑的五星车库树立了行业典范,为停车难 色,美观大方整洁,地下车库与社区建筑融为

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

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









多年来徐汇苑开发商不断投资提升机动车库"软硬件":地下 车库人口装有 LED 视频显示器, 道路规划合理, 墙面整洁如新, 指示标牌清晰易辨,配有智能出入管理系统和五星级盥洗室等高 端设施。同时,还对居民非机动车库进行高标准的改造装修,并 实行免费服务。各种车库每天有保洁进行清洗、24小时保安值 班、管理人员监控、巡逻、从各方面为业主提供高品质安心服务。

全天 24 小时人员监控

三个机动车库和三个非机动车库采用国内先进的智能出入 管理系统,全天24小时人员监控。为了确保停车库内人员、车辆、 设备的安全,徐汇苑在各车库人口及重要位置都设有监视系统, 监控人员通过摄像监视装置 24 小时监控停车库, 一旦发现问题 便及时上报。为了加强机动车库安全管理,防止无关车辆进入车 库,特设车管中心,并在出入口设置道闸系统,配备保安一名。业 主在出入车库时出示停车卡,在道闸系统对应位置进行读卡后道

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

上车库地面采用环氧树脂,防止因轮胎打滑导致的安全事故。在车 道转变外装有减速道钉并在两边的墙面配备荧光条。配上昭期效 果更能让业主清晰地辨明行驶方向, 保障车辆的正常运行和安全

同时,立体式标示标牌也是徐汇苑车库亮点。地面清晰的车位 号,墙面对应的车牌号,空中的车位及进出口方向指示,尽显设计 和管理上的细心周全。

舒适美观大方的地下盥洗室和休息区

考虑到业主的要求, 中央车库还特别建造了豪华地下盥洗 室,配备德国产提升泵、冷热给水管道以及完善的排风系统。 盥洗 室的门扇采用了玫瑰不锈钢饰面、香槟不锈钢模压造型,在左右 两侧设置玫瑰不锈钢镂空围边花格,内衬天然透光玉石,为业主 带来万星级的盥洗体验。

3号车库的地下大堂也为徐汇苑业主特别开辟了一块休息区 域,为业主小歇提供场所。

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造初 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 功率集水井污水泵,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——排除。当恶劣天气到来时,维修人员 会在车库人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 讲地下车库, 降低车库积水的可能性, 坡道和车 库人口处的阴沟定期有保洁员工进行疏通,保 证下雨天气雨水能尽快排入下水道。

车库也是家, 不是做不到而是想不到

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, 它的名气不仅仅在干它是一个高端 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

其实车库是每个社区中都不太显眼的地 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



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 成功人十在这里居住与生活 1500 余人常住干 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,力挺物业公司的服务管 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。