

# 浦东一小区要花200多万更换单元门

## 中标单位竟是物业老板另一家公司……



南江苑位于浦东新区北蔡镇,是一个有着149个单元门的居民小区。小区居民毛先生告诉《老叶较真》记者,去年6月,小区在业委会的张罗下开始更换楼栋门,该事项在业主大会上没有通过,各楼组却在业委会的支持下,动用本楼的维修基金,继续推进换门计划。不料,项目招标又出“怪事”,中标单位竟然是小区物业公司法定代表人实际控制的另一家公司。而且,有业主发现,相关产品定价超出市场价一到两倍。事情究竟是怎样的呢?



### 单元门更新项目被“曲线上马”?

南江苑“单元门牌号防盗门、楼宇对讲系统更新”项目(下文简称为“单元门更新”)从去年6月2日开始公示。今年3月初,记者在南江苑小区采访时,依然在推进中。据业委会相关负责人介绍,全小区149个单元门,目前更新了大约120个。

为回应业主们“单元门更新项目没有通过业主大会表决”的质疑,3月6日下午,业委会主任沈先生以及成员胡先生端出一纸箱业主表决票给记者看,以证明该项目推进是业主们表决通过的。

胡先生解释说,无论是在项目公示还是在业主表决票上,都已经说明:防盗门更换如果表决通过,就使用小区公共收益统一更换;否则就按单元统计,票数通过的单元,使用该单元的维修基金更换。楼宇对讲系统更换项目,如果业主大会表决通过,就使用小区维修基金统一更换;如没通过,还是参照单元门更换方案,由表决通过的单元使用本单元维修基金个别更换。

去年11月9日,北蔡镇城市建设管理事务中心书面回复该小区业主毛先生的信访件时也明确表示,该项目在程序上没有违法违规。回复件部分内容如下:

“2023年6月2日,南江苑业委会公示了《南江苑小区单元门牌号防盗门、楼宇对讲系统更新工程》,根据方案,此工程分2个项目,楼宇对讲系统更新,其中楼宇对讲系统使用维修资金更换;单元防盗门更新,如全小区专有面积占比2/3且业主人数占比2/3以上业主参与投票,且参与表决的同意率超过50%,则用公共收益更换。经过意见征询,本次业主大会发放表决票1800张,回收表决票1083张,同意票861票,不同意票179票,弃权票43票,因参与表决人数及专有面积未达到2/3,本次业主大会无效,议题没有通过。依照事先公示:通过的单元先行实施单元防盗门及楼宇对讲系统维修工程(均由单元内业主的维修资金分摊)。根据统计,全小区共有87个单元通过。”

记者注意到,北蔡镇城建中心这段话的意思,来自南江苑小区业委会上述项目方案公示表。该内容与表上“其他需要说明的情况”所述一致。

据小区居民介绍,该项目方案是小区物业公司制定的。

毛先生告诉《老叶较真》记者,整个项目推进,根本没有召开业主大会,而是召集各楼组长开会,表决也是上门发票表决。即使是以这种方式召开所谓“业主大会”,表决项目还是没有通过,这是北蔡镇城市建设管理事务中心盖章认定的事实。

“但是吊诡的是,这个没有通过的项目,却在持续推进中。”

毛先生说,无论是公示还是表决,项目名称都是“单元门牌号防盗门、楼宇对讲系统更

新”。

“公示表决的目标是这个项目要不要做?而不是怎么做。结果业委会的操作是,无论项目在业主大会上能不能通过,这个项目都要做。业主大会的表决结果,不影响换门计划的推进,可谓‘明修栈道,暗度陈仓’。”

业主周先生说,一般业主看不懂这张表决票的门道,或者根本没有认真看,没有搞清楚他们的表决是以楼门必换为前提,其差别就在于,业主大会通过了,就全部使用小区公共收益去换;没有通过,就按单元点票,通过的单元用该单元的维修基金。基于此,业主大会的表决就流于形式,而且还为没过关的方案继续推进背书。

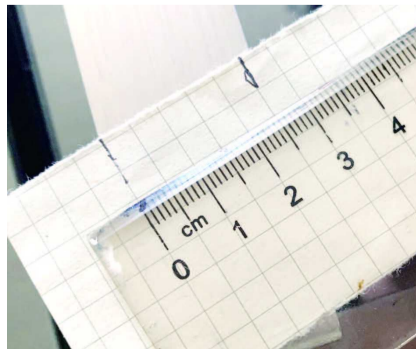
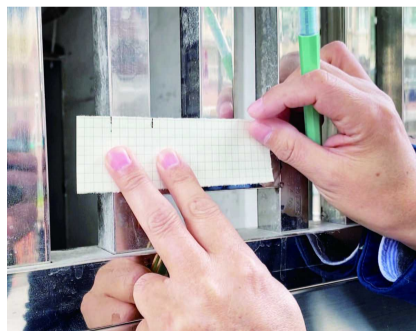
“打个大大家都看得懂的比方,(这就像)唐僧被绑进山洞,大伙儿围坐在那里表决,到底是吃还是放?但最终表决结果却是蒸着吃还是煮着吃。”

### 中标单位是物业老板的另一家公司

让毛先生等业主深感困惑的是,该项目公开招标后,找来的承包单位竟然是小区物业公司法定代表人实际控制的另一家公司。

在工程中标候选人公示文案中,中标候选人有三位,分别是上海黎嵩装饰工程有限公司、上海秋扬建设工程有限公司以及上海弘明建设(集团)有限公司。其中,上海黎嵩装饰工程有限公司的投标价为274.881968万元,低于另两家竞标单位,评标得分89.45分,高于另两家竞标单位,成为中标单位。

网上的公开信息显示,这三家公司均系崇明区市场监督管理局登记的企业。上海黎嵩装饰工程有限公司的法定代表人为汪志珍,持股2.5%;另一个持股2.5%的股东为汪



术华。

业主查询发现,汪术华还系汇虹置业(集团)有限公司的法定代表人,该集团公司持有上海黎嵩装饰工程有限公司95%股份。法定代表人汪术华在汇虹置业(集团)有限公司持股86%。也就是说,上海黎嵩装饰工程有限公司的实际受益人也是汪术华。

业主们还发现,汪术华名下还有一家名叫上海汇虹物业管理有限公司的企业,汪持股32%,汇虹置业(集团)有限公司持股51%。而上海汇虹物业管理有限公司正是南江苑小区的物业管理单位,该单位制定了小区单元门更新项目的方案。

毛先生说,公开招标百里挑一的中标候选人,都是崇明登记的公司,最终中标人为小区物业同一个老板的公司,而项目方案和价目,都是该物业公司制定的。

“这个招标看上去没毛病,合法合规。可是,细细一想,真的经不起推敲!”

就毛先生提出的这些问题,记者曾两次询问该小区业委会相关负责人胡先生。

3月1日下午,在小区居委会的会议室里,记者问:“为什么会找物业公司同一个老板的另一家公司来承包工程呢?”胡先生说,没有法规说不能找这家公司来做,招标流程合法合规,而且因为物业公司的关系,这家公司“叫得动”。

3月6日下午,在该小区业委会办公室,胡先生和业委会主任沈先生都表示,事先他们并不知道上海黎嵩装饰工程有限公司与小区物业公司的关系。

记者询问坐在一旁的小区物业公司负责人是否了解情况?该负责人说,前任经理调走了,她刚来,不知情。

胡先生说,招投标细节问题,需要问第三方,也就是招标代理机构。他们这个项目招标,全程委托第三方机构做的。

在中标候选人公示材料上,负责该项目招标的代理机构是上海百通项目管理咨询有限公司。记者在电话里确认了联系人任女士的身份后,向她提出采访请求。任女士了解情况后,表示她对此不知情,并立即挂断了电话。记者再次拨打,已经无法接通。

### 业主抱怨中标价高于市场价一两倍

业主毛先生告诉记者,在项目推进开始阶段,业委会召开过楼组长会,他正好有空,也主动参加了那次会议。在会上,他们看到了由上海汇虹物业管理有限公司做的小区9种规格楼门和2种楼宇对讲系统的报价。他通过在京东平台比价后,发现物业公司所做方案报价高出市场价一到两倍。他当即在会上提出意见,得到不少楼组长的认可。居委会朱书记就把征询表里面的价格划掉,再把表格发给业主,以便统计本小区到底有多少业主同意换门。

有一位楼组长在业主群里发了一段话,从侧面印证了毛先生的说法。

“刚结束楼组长会议,待会每户发放单元门牌号防盗门、对讲机系统更新项目表决票。会议开得很激烈,最后划掉表上价格,让业主表决是否同意换防盗门系列。价格方面,将重新审核、招标。因为,业主中有位毛师傅站出来,提出几个问题,与我们楼宇业主提出的问题一致……业委会主任表示大家先认可同意置换的签字,表示民意。明年南江苑小区将进行整修,与今年的新防盗门系统连接,楼群面貌将焕然一新了。”

毛先生说,最终发给业主们的征询意见表决票上,就没有写换门价格。3月1日下午,记者在小区40号楼门口遇到两位居民,她们手里拿着空白表决票,打算勾选“同意”后送到业委会。其中一位居民告诉记者:“楼门用了几十年了,破了旧了,换门又不要自己掏钱,不换白不换。”

记者:“你们知道要用你们的维修基金吗?”

居民:“维修基金不用也会烂在账上,我们又拿不出来。”

记者:“你们知道维修基金用完,需要你们自己去补交吗?”

该居民回答说,没有人跟她说过维修基金用完要补交这件事。

毛先生还指出,已经更换过的楼门,部分用材也跟工程清单列表中规定的规格不一致。毛先生举例说,列表中规定,定制的304不锈钢防盗门框料规格为30mm\*30mm,厚度为1mm,实际上门框钢材都没有达到这个规格。记者现场测量时发现,方钢管的规格为25mm\*25mm。

在价格对比方面,毛先生说,他通过在京东电商平台对比,以及打电话向同一厂家询问同一规格产品的价格。“价钱方面,工程项目清单里面的价格比市场价高出一两倍,有些产品竟然高出四五倍。还有些项目,原厂家明确表示不收安装费,但是在工程项目清单中,人工费都列出了具体的数字。”

对此,小区业委会相关负责人表示,产品质量良莠不齐,他们招标来的有品质保证,跟电商平台没有可比性。而且,有些项目主要支出就是人工费。

胡先生告诉《老叶较真》记者,这个价格只是一个预算价,最终要付出去多少钱,维修基金管理单位还要组织核算,最终价格以监管部门的核算为准。

文/晨报首席记者 叶松丽  
图/晨报记者 张佳琪



扫码观看视频