



江北区庄桥街道广庭社区的三和嘉园建成交付已有十几年了。由于基础设施老化、管理模式落后，业主与物业一度矛盾激烈，业委会也失去信任，物业费收缴率低至36%。

小区接连换了两次物业、两届业委会后，新上任的业委会班子换思维换作风，事无巨细冲在一线当“领头雁”，能做的事情绝不拖延，能解决的问题绝不推脱，重建业主、物业、业委会三方信任。去年，物业费收缴率达到了91%。



三和嘉园花园式停车场。记者 张培坚 摄

物业费收缴率 从36%上升到91% “三和嘉园”是怎么做到的？

A 物业撤出、业委会辞职 小区成了“弃管”重灾地

“实话说，我们小区的底子并不好。”听说记者是来“取经”小区治理经验的，业委会主任熊佩娜一开始没有说成绩，而是聊起了过去十几年来小区经历的种种。

三和嘉园交付于2006年，属于经济适用房。由于当时建设标准低，综合配套不完善，小区很快出现内涝、停车位紧张、设施陈旧老化等问题，业主对此意见很大。

吵吵吵，物业门口隔几天就有上门维权的人，业主和物业言辞激烈，业委会在中间也没促成纠纷解决，三者关系陷入了恶性循环。

2012年8月，第一家物业被业主集体赶了出去。进来的第二家物业有丰富的管理经验，但来了没多久主动要求退出。

原来，三和嘉园物业费本就偏低——多层住宅每年每平方米0.4元、高层住宅每年每平方米0.8元，而小区业主因为长期对物业不信任，物业费收缴率仅36%。与此同时，小区各种维护管理支出较大，入不敷出情况严重。

一年多后，这家物业公司因经营问题也强行撤出。已是第二届的业委会也在业主不满声中集体辞职，留下一个烂摊子，小区自此成了“弃管”重灾地。

宁波姚江豪宅区“长者公寓” 养老产业是下一个风口？

按照国际通用标准，一个地区65岁以上老人达到总人口的7%，即视为进入老龄化社会。而在2017年，我市65周岁及以上老年人口占户籍人口总数的16.2%。按照国际通用标准，宁波已然步入老龄化社会。

人口老龄化的不断增加，对现有的养老模式是巨大的挑战。而随着经济的快速发展，养老不仅仅限于物质层面，精神层面也被越来越多的老人所看重。他们开始寻求既能在“医、康、养、护”方面保障“夕阳生活”，又能够享受充实的精神生活的高端养老社区。

这样的养老社区，最好地理位置优越、交通便捷、方便家人和朋友看望。最重要的是，还有拥有很高的性价比。于是，星健兰亭作为宁波难得的“轻奢养老”项目，自然就成为一种稀缺资源。



市中心的高端养老项目，可遇不可求

星健兰亭位于江北核心区，周边的交通、医疗、商业等可谓“全配套”。住在星健兰亭，想出门“溜弯”，门口就有公交车站；想自己买菜“小露一手”，出门就有超市；子女、亲戚和朋友来看望，不必舟车劳顿；有个小病小痛，在公寓楼下的挂号机挂号，来到“贴隔壁”的第九医院，用门卡“滴一声”就进入了医院，实打实的绿色通道。

市中心的土地，原本就存在先天的稀缺性。土拍市场屡创新高，星健兰亭会籍费的水涨船高，即是有力佐证。作为星健兰亭的首批会员，施阿姨一直为自己的眼光而自豪。当星健兰亭刚开始招募会员时，她和亲朋好友一同前来，但当时只有她成为了会员。她精心挑选了90平方米的户型，会籍费约106万元；在亲眼见证了施阿姨的幸福生活后，尤其是越来越多市民的加入，施阿姨的亲朋好友又重新“锁定”星健兰亭，成为会员，只是110多万元的会籍费所对应的户型“缩水”为70平方米。

面对宁波城市的老龄化趋势，如何锁定高性价比的“轻奢养老”社区，提前“占位”，成为许多讲究生活品质的长者们的选择。有一位80多岁的长者，在入住星健兰亭后，在

充分感受“落位”的同时，更是放下了一块石头，因为“会籍可以转让，等于把儿子的养老问题也解决了”。许多原本居住在同一个社区的亲友，更是把“毗邻而居”的模式搬到了星健兰亭，既脱离了“买、汰、烧”，又能充分享受到彼此在同一个社区作伴的安心。

依托复星品牌，消除后顾之忧

在星健兰亭的体验现场，记者还听到了一则真实的“江湖传奇”。一位在上海工作多年的宁波人，得知星健兰亭是复星旗下的产品，当即出手买了两个会籍，一个是90平方米，另一个为70平方米。理由很简单，在上海，复星旗下的康养项目向来是一房难求。

从全国范围看，复星康养拥有星堡、星健、蜂邻三条产品线。而作为新一线城市的宁波，是星健产品线的领头城市。充分考虑到城市生活的便捷性和舒适性，选址配套方便、交通便捷的城市中心；在服务上，则讲究均好性，提供高性价比的高品质服务；依托复星20多年的稳健运营，免去长者们的后顾之忧。目前，星健已经在佛山拿地，星健系列还将进驻天津和苏州。今年年中，星健兰亭共4层的7号楼将投入使用，届时，长者们的从事各种兴趣爱好的空间将大大拓展，7号楼将成为长者们与外界同好、社区知己，共同享受生活的“全面升级版”天地。

有时候，选择比努力更重要，如果您正在寻找城中心高性价比的“轻奢养老”生活，那么星健兰亭不可错过。

包佳

电话：87239090
地址：宁波市江北区云飞路99号
(第九医院南侧)

