

开发商“踢”掉自家物业

这在南京还是首次

快报讯(记者尹海峡)谁建设、谁管理。这种传统的由开发商自家物业公司管理楼盘的模式在南京非常普遍。不过在昨天,南京本土知名开发商长发地产公开宣布,今后开发项目将不用子物业公司来管理。据记者了解,开发商主动“踢掉”自家物业公司的做法,在南京尚属首次,但对南京物业管理来说,具有里程碑的意义。

把自己的物业公司一脚踢开,长发物业转而向世界顶级管家“戴德梁行”抛出绣球,并达成战略合作协议。对于其中的变故,长发公司负责人说,这也是无奈之举。尽管旗下的物业公司在南京物管行业口碑不错,但要托管目前该公司开发的市中心高档楼盘,还略显

欠缺。

业内人士透露,在南京,开发商与物业公司“父子兵”形式非常普遍,除了仁恒、栖霞、万科、中海等大公司管理得较好外,绝大多数中小公司的运营比较糟糕,服务意识不强。

南京市房产部门负责人昨天说,南京90%以上的楼盘自建自管,由于物管行业“父子兵”存在诸多问题,北京市建委去年曾出台规定,对“自己开发、自己售楼、自己进行物业管理”的服务方式进行限制,实际上是解除开发商与物业管理公司的“父子关系”。该负责人说,割断开发商和物业公司之间的利益纽带和“亲属关系”,进入真正市场运作的物业管理企业才会更健康地成长,消费者期待的人性化服务才能真正来临。

天气报不准 预报员会挨罚

快报讯(记者刘峻)今天是世界气象日,江苏省气象局局长卞光辉等数位气象专家昨天首次在网上与市民聊“天”,这种新奇的交流方式也吸引了大批的市民上网提问。

酸雨的出现是衡量生态是否健康的重要指标。卞光辉说,江苏已经建有6个酸雨观测站,今年还将在18个国家天气观测一级站新增酸雨观测项目,进一步加强对酸雨的监测。除此之外,全省还加大监测密度,要达到每个乡镇至少有一个自动气象站,提高江苏的天气预报准确率水平。

昨天,几乎有一半的人都对夏季天气产生了浓厚兴

趣。专家说,实事求是地讲,由于离夏季还有几个月,若想准确地预报未来数月的降水多少是一件非常困难的事情。近些年,在全球变暖的大背景下,江苏省夏季气候特征也有了一些变化,例如近几年,全省性大涝和大旱的发生次数较少,但是局部地区的旱涝容易发生。此外夏季气温有偏高趋势,特别是高温日数的影响越来越多。

“天气报不准,预报员有处罚吗?”对于网友的这个问题,卞光辉回答说,天气预报质量是有考核和检验的,目前省气象台晴雨预报准确率一般在90%左右。对于预报员的预报水平,他们制定了严格的考核制度和奖惩措施。

“零团费”出境游可能要歇菜

专家解读出境游合同示范文本



张岩(左)和樊武生(右)正在接受视频访谈

快报记者 施向辉 摄

全国统一的出境游合同示范文本出台,引起了众多市民关注。昨天,两大旅行社的出境游专业人士走进快报生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn),通过视频向市民详细分析了新版合同将带来的变化。

自费项目投诉最多

江苏金陵商务国际旅行社出境中心总经理樊武生说,从目前情况来看,出境游中投诉最多的就是自费项目,还有就是旅行社当初承诺的服务标准达不到。

“新合同中明确提出,如果游客没有签字确认,就擅自安排合同约定以外的自费项目,组团社或境外导游将承担这些自费项目费用。”樊武生说,这条规定避免了以前经常发生的一些纠纷,但具体操作中可能会遇到一些麻烦。因为经常是一个团队里,一部分游客愿意参加自费项目,而另一部分

游客拒绝,协调起来比较困难。这种现象在自费项目较多的泰国游中相当突出。

打击的就是低价团

“香港游四晚五天,有的旅行社甚至打出800多块钱的报价,这里面肯定有很多猫腻。”江苏省中国旅行社出境中心副总经理张岩认为,示范文本很多规定,其实就是针对目前普遍存在的“零团费”、“负团费”现象作出的。比如,组团社擅自增加购物次数,每次按旅游费用总额的10%向旅游者支付违约金;强迫或者变相强迫旅游者购物的,应当按旅游费用总额的20%向旅游者支付违约金。“800元的香港游,毫无疑问,到了那边就会宰你,让你不停消费。想要好好玩是不可能的。”但按新合同文本规定,四天行程只能安排两家公司,这种低价游肯定要歇。

快报记者 孙兰兰

《物权法》上架首日 卖掉 500 册

有人买回去给员工培训,有人买回去准备打官司



市民正在书店内翻看《物权法》快报记者 施向辉 摄

快报讯(见习记者张颖)昨天上午9点,新华书店新上架1000余册《物权法》,截至晚上6点半,该法律读本已售出500余册,销售速度之快,让人惊讶不已。

“3月16日《物权法》公布后,我们书店就陆续接到顾客的预订电话。目前已预订出近300册。其中一位顾客预订了100余册,给他们单位的员工培训用。”新华书店社科图书销售部的张小姐昨天告诉记者。

昨天下午5点,在新华书店法律图书区,记者见到了前来拿书的顾先生,“我帮朋友预订了30册,他在鼓楼区拆迁办工作,单位员工都要学习这个新法。《物权法》对拆迁工作做出了明确具体的规定。”顾先生一边说,一边翻到第11页,指给记者看。

30多岁的沈女士急切地走到书架前,看到摆在显眼位置的《物权法》便赶紧拿了一本。“终于找到了,我前两天就来了一趟,那时

还没上柜。”沈女士说,“我在打一个官司,是有关宅基地使用权的。新公布的《物权法》里刚好有这个规定,我想买回家参考一下。”沈女士刚离开,白发苍苍的万大爷便上前取走一本《物权法》,“这个法是我们老百姓的,我们每个人都应该了解一下它的各项内容。”万大爷说,“我们小区有居民养了一条十分凶猛的狗,业委会多次劝说这户居民都没用。现在有了《物权法》第八十三条的明确规定,我们就可以起诉他了。”

住宅年限自动续期,是不是免费的

《物权法》解读

2004年,市民吴先生用比周边便宜不少的价钱买下凯悦天琴一套120平方米的房子,就是因为土地年限起讫日期是从1992年到2042年,从当时算年限只有37年了,然而《物权法》住宅用地自动续期的规定,让他悬着的心放到了肚子里。但是他还有一个疑问,自动续期后,是否还要续费?《物权法》出台后,还有一些问题有待进一步明确。

续期后是否要续费?

吴先生说,他2004年买房时,价格要比周边那些土地使用年限是70年的住宅便宜点,当时他还担心,土地到期了怎么办。《物权法》出台后,规定土地使用年限自动续期,这让他放心了。但他还有一个疑问,到时候是不是免费续期?要是没有有偿续期的话,这个费用怎么交?

“现在说这些问题为时尚早。”南京市国土局负责人说,现在《物权法》并没有明确续期之后如何交费,“这可能是下一代人的事了”,凯悦天琴这样早先到期土地,到时国家肯定会先给出一个说法,现在不要着急。

开发商乘机“晒地皮”?

“年限这个问题,讨论多了也没意思,现在南京很多楼盘在‘岁数’上都是‘缺斤缺两’的。”南京青衣墨子不动产公司总经理王小军说,开发商从拍地、办手续、开工、建设、开盘销售,能在一年内完成几乎是不可可能的,一些大的地块还要分期开发,快则两三年、慢则四五年,碰到需要开发商拆迁的“毛地”,开发起来将更慢。

他表示,现在反正土地使用年限可以自动续期了,一些开发商以此来“忽悠”买房人,很有可能为开发商拿地后囤积土地埋下“伏笔”。边开发边“晒”地皮,等到房价、地价都上涨了,岂不是多赚了一笔?

酒店式公寓市场能否续期?

对住宅的土地使用年限自动续期,但对于酒店式公寓等非住宅,《物权法》并没有一个明确说法。《物权法》第149条规定:“非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。”一名房地产业内人士认为,一些50年限以内的商业用地“处境比较微妙”,如果酒店式公寓以住宅来报建,肯定和住宅一样自动续期;如果是商业用地来报建,就难以适从。

而“依照法律法规来办理”,怎么个办法,并不明确。

南京市国土部门一名人士私下认为,非住宅用地其实没有自动续期的,“在理论上说,到期后还是归国家所有,国家想收回土地使用权顺理成章”。

拆迁评估办法是否调整?

对房屋拆迁及二手房买卖的房价评估来说,土地使用年限的自动续期将带来多大影响?是否这一利好消息会催动房屋评估价的上涨?南京华盛兴咨询评估审计机构房地产估价中心主任朱成军认为,在短期内,土地使用年限的自动续期对评估是影响不大的,因为房屋拆迁和二手房交易的评估,已经是完全参照二手房市场价了。

“受到影响最大的是房主的心理变化。”他说,原来在对一些拆迁房屋评估时,参照二手房的成交价格,但是现在住宅土地年限满70年自动续期,房主的心态发生了微妙的变化,原来1990年的房子,碰到拆迁或者买卖,房龄只有50多年了,自然比年限长的要便宜点,现在《物权法》无异于一粒“定心丸”,可以续期了,二手房卖主可能对房子的期望值更高了。

他说,当然这些都是微妙的变化,从短期内不会出现影响到房产评估的具体操作,但“产生了一个遐想的空间”。

快报记者 尹晓波

主城七大河道 有望全部清起来

快报讯(记者尹海峡)到2008年之前,南京还要建设多个污水处理厂,污水处理能力将在全国名列前茅。记者昨天从南京城建集团获悉,国务院、国家发改委正式批准南京城建水务债券项目,该项目总额20亿元,将用于南京市近期污水处理设施的建设。

城建集团副总蔡龙告诉记者,目前亚洲开发银行、国家开发银行对20亿元水务债券项目表示出浓厚的兴趣,并积极要求提供担保,一旦成功也是国内首个由国际金融机构提供担保的债券项目。据了解,这20亿元将主要用于主城污水处理系统的新建和完善,具体为城北污水处理系统、城北污水处理系统、锁金村污水处理系统、江心洲污水处理系统和城东污水处理系统。其中江心洲污水处理厂、城北污水处理厂、锁金村污水处理厂将继续扩建,同时新建城东污水处理厂二期工程和城北污水处理厂。

蔡龙说,这些工程将于2008年实施完毕,届时主城区内7条河道水系将真正实现清流。

龙蟠中路摊铺沥青 过往车辆减速慢行

快报讯(记者田雪亭)

昨天,记者从交管部门获悉,龙蟠中路快速化改造工程路面沥青摊铺工作将全面展开,交管部门提醒过往车辆注意减速慢行。

据交警二大队副大队长王青介绍,从昨天晚上开始,龙蟠中路快速化改造工程路面沥青摊铺工作正式全面展开。此次摊铺工作将分两批开展。第一批从昨晚起至4月2日,共分三阶段实施,首批封闭中山东路至瑞金路段,第二阶段摊铺大桥至通济门段,最后摊铺常府街至大桥段。据悉,在摊铺过程中,施工将按照先封闭由北向南方向半幅路段,摊铺工作结束后再换边摊铺的施工方式。第二批工程将从3月25日开始至4月4日结束,摊铺北京东路至中山东路段,施工也将采取半幅路面封闭、半幅路面通行的方式。

交管部门表示,沥青摊铺工作将全部在夜间展开,晚上9点开始,至次日清晨6点结束,届时对过往车辆会产生一定影响,希望注意观察慢行。

百场文艺百场电影 今年要走进社区

快报讯(见习记者陶维洲)“百场文艺”“百场电影”进社区、开屏“万人看南京”新线路……近日,《2007年“文化南京”行动纲要》正式发布,文化惠民、历史文化遗产保护等6大工程18项举措将向南京市市民捧出一桌文化大餐。

2007年“文化南京”建设以和谐文化为主题,将深入开展文化精神塑造、文化创新、文化产业促进、文化惠民、文化名人精品、历史文化遗产保护六大工程,主要的行动则有18项具体措施。文化惠民方面,今年将组织“百场文艺”和“百场电影”进社区活动,并大力推进“农家书香”工程,丰富群众的文化生活。同时还会开辟新的“万人看南京”线路,让更多的市民享受文化南京的发展成果。

历史文化遗产保护也是“文化南京”建设的重头戏,要完善历史文化遗产保护的规划,今年将完成南京历史文化资源普查工作,并编辑出版《南京市文物保护单位名录》。

话题讨论

对于物权法,你有什么想说的

《物权法》的出台,对于咱们老百姓来说,是一大利好消息。但是《物权法》中有一些问题并未明确,对此你有什么想说的?有哪些不太明白的地方?欢迎登录生活南京网站(www.lifenanjing.com.cn),注册并进入论坛,在相关帖子下留下你的问题,我们将请专家为你一一解答。