

(上接 B33 版)

争议话题

【话题二】“我得为电梯埋几次单?”

争议之处:物业费也有修电梯的费用,维修基金里面也单独收电梯维修费,这是不是重复收费,应该如何界定?

读者王小姐说,自己买的是高层住宅,物业管理费比多层高,同一小区内,高层住宅每月1.00元/平方米,多层住宅每月0.60元/平方米,据说物业费贵的原因就是多层没有电梯。此外,在临时物业管理协议中,物业规定“电梯维修、运行费、高压水泵运行费按实收取”。王小姐问:“以前,维修基金带电梯就不带电梯要贵;以后,还要单独缴电梯维修费。这到底是不是重复收费呢?我到底应该缴几次电梯维修费呢?”

记者请来南京一家知名

的物业公司相关负责人来解答王小姐的疑问。该负责人说,王小姐可能混淆了一些概念,其实并没有重复缴费。首先,物业管理费1元和0.6元的差距,是因为电梯增加了运行的电费和日常维护费用。这部分费用物业就不再额外收取了;其次,保修期以外,电梯的日常小修要由物业公司来解决,如果开支超标,这就需要再向业主按实际情况收取;最后,只有当电梯需要大修和大修时,才会动用到公共维修基金。这是三个

层次上不同的费用。

物业管理办公室解释,现在已取消了小修和大修的区别。在实际操作过程中,物业公司基本都在合同中约定向业主收取实际发生的电梯维修费。为了避免重复,在《管理办法(草案)》中,维修基金的支取规定有四个限制条件。其中保修期内不能使用维修基金(由建设单位负责保修),“根据物业管理合同约定,应当由物业管理企业从物业服务费用中支出维修养护费用的”也不能使用维修基金。

【话题三】“维修基金能不能缓缴?”

争议之处:业主认为,贷款交的维修基金一时半会也用不上,反而增加了自己的购房成本。且根据记者调查,目前南京市使用的维修基金不到已缴存维修基金的2%。

读者范先生提出这样一个疑问:“为缴1万多元的维修基金,我动用了银行贷款,是支付贷款利息的。可是新建商品房的维修基金又不能马上使用。结果维修基金白白放在账户里。能不能等到实际发生大修的时候,再缴维修基金呢?”

根据《管理办法(草案)》第九条规定:建设单位在办理商品房所有权初始登记前,业主、公有住房售房单位在办理房屋所有权分户、过户登记前,按照

房产、房改部门出具的维修资金缴存通知中的数额,将资金缴存专户银行。专户银行应当向缴存人出具维修资金缴存凭证。简单来说,同现行一样,维修基金的缴存环节在办理产权证之前。

不过,范先生提出的问题也确实存在。南京市现已缴存维修基金约35亿元,但是,商品房及企业自管产这两大块总共提取使用的维修基金也只有1000多万元。即使将房管所下属的房改房计算在

内,全南京也只使用了不到5000万元的维修基金,不到总金额的2%。

不过,据房地产业界人士介绍说,南京市真正大批量建设商品房的小区,是从2000年开始的,考虑到大多数的保修期都是5年,因此,头一个5年一过,也就是从2005年开始,南京市才开始进入使用维修基金的正常周期中。从使用周期来看,上面的数据也很合理。至于如何解决这一问题,还待讨论。 快报记者 刘欣

寻找“新南京地标”系列报道之五

“世界级高楼拔地起” 在宁引发争议

上周五,《金楼市》关于“南京主城究竟需不需建摩天大楼”的文章见报后,众多热心读者纷纷来电发表自己的观点。世界级高楼在南京的影响力可见一斑。

比楼高不如比人文素质

热心读者杨先生:退休前,杨先生曾多次出国考察,他对于国外城市的最深刻印象莫过于“人文景观让人羡慕不已”。他回忆说,在意大利的不少城市如罗马、威尼斯,这些城市里都没有摩天高楼,可是城市却规划得井然有序,处处体现意大利人对于生活品位的追求,走在这些城市的每一个角落,都感觉是在公园漫步。

“而且在那些城市行走,路上的行人无论是衣着还是谈吐都让人感到舒适。”杨先生认为,这就是他们人文素质的最佳体现,而且这一人文素质代表的就是一个城市的整体气质和素质,“所以,与攀比高楼相比,我更希望南京人能够在整体精神面貌和内在修养方面有更大提高,相信这会比一栋高楼带来的影响力更深刻。”

主城需要的是文化氛围

热心读者蒋先生:蒋先生告诉记者,“南京自古以来就是一个山水城林的古都,而且集合四种自然资源于一体的地理地貌在世界上都首屈一指。”所以他

认为南京主城并不需要摩天大楼,其实只需要一种浓厚而持久的文化氛围。

“楼越高意味着南京主城的负担越来越重,停车位拥挤、人口过于密集、交通不畅这些问题都会逐步显现并且不断累加,最终给主城的压力会越来越大。”

作为老南京人,蒋先生真切地希望南京主城的主要功能体现为文化和休闲,而其他的商务功能都应该不断弱化的同时分散到第二中心如河西新城,这样主城保留自己特色,而新城又能获得发展机遇。

应少建高楼多建卫星城

热心读者刘先生:刘先生认为,欧洲很多发达国家现在已不建大城市了,而只建设不超过100万人口的小城镇,这就是我们所理解的卫星市。这样的小城镇既好管理,又可以建成园林城市,给百姓舒适的低密度居住空间才是最实惠的。

“第一,我不希望南京主城扩得太大,第二,我不希望南京主城建得太高,保持原有面貌就是保持个性,学习多建卫星城控制城市规模才是正确发展方向。”

延伸阅读

绿地广场 究竟排名世界第几?

绿地广场以450米的高度位居“江苏第一”毋庸置疑。但最近有读者来电质疑:建成后的绿地广场究竟位居世界第五还是第七?南京国资绿地集团相关负责人解释说,无论是世界第七还是世界第五,都是有证可查的,这是世界高楼协会的两种排名方法。

据了解,如果从目前已建成和已确立高度并且已封顶的摩天大楼来看,绿地广场位列世界第五,而排在前面四位的项目分别为台北101大厦,高度508米;上海环球金融中心,高度492米;吉隆坡双子塔,高度451.9米;美国西尔斯大厦,最终高度超过450米。但从另外一个角度看,虽然新开工的两大新项目目前尚未封顶,如果以未来封顶之后的高度来重新排名,那么阿联酋迪拜塔以及香港环球贸易中心将分别以超过800米的高度和490米的高度排至绿地广场之前,按此排名,绿地广场则位列世界第七。

快报记者 费婕
欢迎读者拨打热线(025)84783628、84783529,就此话题说说自己的看法。寻找“新南京地标”系列报道将对此继续关注。

贺 中南汽车港荣获 / 第四届香港·中国国际地产周
2007中国住宅产业化及居住文化创新峰会荣誉(商业类)

2007中国最具投资潜力商业项目

即日起,报名参加“中汽总”“中汽专”“中汽国际”专家精彩讲座,即可获得精美请柬一张,凭请柬额外享受**2%**购房优惠!



6米挑高临街独立门面55万/套起 铺位18万/套起

财富领航 三喜临门

- 一喜: 中国汽车工业国际合作总公司进驻中南汽车港
- 二喜: 中汽国际汽车零部件用品供应基地落户中南汽车港
- 三喜: 汽车行业职业资格认证培训中心正式挂牌【国家人事部认证】

财富热线 52776777
025 52771777

开发/南京中关村置业发展有限公司 开发/南京中关村置业发展有限公司 营销机构/独家营销代理/香港中原 项目地址/江宁禄口空港工业园新城大道8号 市内售楼处地址/中山南路363号盈嘉大厦一层 地铁三山街站3号出口