

金楼市 周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

编辑部外传

媒体责任

楼市是否真的已经回暖?春节过后,这个问题就在业内和专家学者之间辩得不可开交,一直没有定论。现实情况是,房子一天比一天好卖,借机要提价的开发商也不在少数,开发商已在新一轮博弈中暂时得利。

有人预言,每一轮楼市博弈中,购房者一方都如同被蒙着双眼,判断基本依靠来自第三方的声音。著名经济学家陈淮近期在各种场合演讲中也多次提到:“与供求关系变化无关的因素在左右着房价,这点很重要。”

去年以来,在整个房地产业反思房价大涨的那几年时,谈到了一个观点:“房价大涨,离不开媒体渲染。”再看近期铺天盖地的“热销报道”,有些老百姓感到糊涂了,于是,就真的有人耐不住性子去抢房了。

每次选会上,讨论到这个问题时,《金楼市》编辑部人员颇感无奈,尽管尽心客观却难压过周边的嘈杂。不过,越是如此,《金楼市》越冷静地剖析市场:在降价潮席卷南京时,我们捕捉到读者关于房屋品质问题的投诉增加,展开了为期一个月的“质价大调查”;在去年底个别楼盘超常规热销时,我们经过多方调查,报道剖析了《假按揭制造假热销》的真相;当今年3月大家都为“楼市回暖”摇旗呐喊时,我们关注的是“挤干楼市小阳春的水分”;在购房者需求开始真的释放时,我们又针对他们的需求展开“踩盘三人行”活动,为读者提供第一手的客观资料……

还原楼市真相,是《金楼市》编辑部给所有读者的郑重承诺。 快报记者 刘果

只因入住率太低 停车费就要多收?

[业主投诉]

停车费300元/月 依据是什么?

近日,《金楼市》接到河西拉德芳斯多位业主投诉,原因是,管理小区的江苏金大地物业管理有限公司近期在没有物价局批文的情况下向已入住业主催缴2009年全年公共车位的停车费,物业还根据南京市物价局2005年出台的58号文件即《南京市物业服务收费管理实施办法》中的收费标准,按照最高标准向租车位的业主收取停车费300元/月。

业主疑惑的是,金大地物业并没有向业主出具物价局的批文。业主李先生告诉记者,业主产生质疑后,物业仅出示了一份“宁价房物字[2005]058号”的复印件。

业主还发现,租赁车位每个月300元的停车费在整个奥体板块都是最高的。

[物业说法]

提高收费是为维持生存

记者联系了江苏金大地物业管理有限公司,一位工作人员解释说,按照南京市新的物业管理办法,新招投标的物业公司,只需到物价局备案,即可向业主正常收取管理服务费而不需批文。对于很多业主质疑的“停车费为何按最高标准上限收取”,他表示,“小区入住率不足三成,提高收费标准才能维持物业生存。”

记者在业主提供的金大地物业发出的这份通知上看到,“购买地下车位的业主80元/月缴纳停车管理服务费,购买3+1使用权车位的业主50元/月缴纳停车管理费,租赁车位的业主按照300元/月缴纳车位使用费。”

记者从南京价格信息网上了解到,目前多数小区租赁车位的价格都不超过300元/月。与拉

德芳斯同处河西的其他楼盘,比如滨江奥体一期物价局批文显示小汽车露天车位停车费为150元/月,东渡新锐大厦也为150元/月,万科光明城市260元/月。

对此,业主不明白:根据物业的说法,难道南京没有明确的规定,什么样的小区该按照哪种标准来收停车费?物业可以根据小区入住率的高低来自行定价?

[权威声音]

如何解决得看是否有业委会

建邺区物价局相关负责人告诉记者,小区停车收取要分情况对待:一是未成立业主委员会的小区,小区内符合规划要求的封闭式共用车库和露天停车位由物业提供管理服务的,经价格主管部门批准,可收取停车管理服务费,具体收费标准由各级价格主管部门核定。另一种情况是成立了业主委员会的小区,经业主大会同意后,在政府指导价范围内,与物业管理企业在物业服务合同中约定停车服务具体收费标准。

小区停车收费目前根据南京2005年起实施的《南京市物业服务收费管理实施办法》执行。露天车位包月停车80—150元,室内车库业主共同车位150元—300元。业委会成立后,小区包月停车是收200元还是150元由业委会与物业双方约定,不过收费标准不能超过政府指导价。目前,小区包月停车收费最高的是机械式立体车库,不超过400元/月,普通的室内车库包月停车最高不超过300元。(下转B27版)

本期导读

“踩盘三人行” 第二季出炉—— 探访楼市热中热 小户型居家刚好

>>>B30版

天印大道站

50000 元/m²起

限量特惠认购从速, 特价即将上调!

火爆认购递减中...



紧邻江宁高级中学、天印山农贸市场、地铁出口

80-170m²二、三房\一梯两户\南北通透\地铁景观住宅

广博苑小区位于江宁东山线天印大道以东, 紧邻省重点中学——江宁高级中学、天印山农贸市场(江宁天印山农贸市场)、地铁一号线南延线天印大道站几百米, 总占地面积约13.8万m², 项目借鉴日本、新加坡等发达国家的社区营造经验, 秉承现代城市人生活的最新趋势, 着力打造“现代城市新型复合社区”, 将居住、健身、购物、休闲、娱乐、商务等功能有机融为一体, 最大程度上方便人们的工作、生活与消费, 享受丰富多彩现代都市生活。

★优质双型物业: 地铁天印大道站、江宁高级中学, 投资潜力巨大; ★紧凑高效户型: 95㎡两房、113㎡三房, 名师设计每户都设有洗衣间; ★前瞻精彩生活: “邻里中心+复合社区”模式, 颠覆传统小区模式; ★高质社区品质: 新型节能环保、绿化、彩板、休闲三大生态系统。



广博苑 地铁新锐聚落

025-51196777 51191177

现场接待中心: 江宁高级中学北侧(科学园天印人道1299号) 开发商: 南京市江宁区广厦房地产开发有限责任公司 营销推广: 南京新天下