“物业大家谈”系列报道之十一

不交费没道理 全部交不甘心

其实物业费能打折!

自“物业大家谈”开办以来,许多投诉问题都集中在物业费上。物业认为,他们付出了人力物力财力给业主提供了服务,应收取物业费;业主认为,配套交付不到位,物业管理混乱,大小问题迟迟得不到解决,这样的物业凭什么来收费?既然如此,物业费到底该不该交?又该交多少?这一切又该由谁来说了算?本期关注话题“物业费”

你是否遇到了物业难题,是否苦恼于物业纠纷?欢迎与《金楼市》交流:电话 84783545 84783628;或登录 www.dsqq.cn 点击“论坛”进入“非主楼”线上交流。

不交费理由:好久没住了 连续六个月空置可打七折

投诉回放:小陈夫妇家住阅城国际花园,因为最近工作较忙,他们回到城里的父母家住了两三个月,最近回到小区恰逢物业收取物业费,他们有些疑问,房子没住也没接受任何物业服务还需要交费吗?

河西金马郦城的金小姐也来电询问,她的房子之前一直出租,最近租约到期,新房客还未谈好,房子一直空置,她认为自己没住,物业费就不该交,公摊水电费也不用交。但是,物业表示,费用都要交,如果确实空置可以申请打七折。

记者调查:据《南京市前期物业管理合同》规定,“购房业主房屋连续六个月以上空置的,需要在物管公司进行书面备案,并且按70%收取空置期间的物业服务费和代收代交的分摊公共能耗费。”所以,空置房不代表可以不交费而是可以适当减少交费。

值得业主关注的是,就在今年的5月24日,最高人民法院公布了《物权法》的两部司法解释:一是《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》,二是《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律问题的解释》,10月1日就要开始施行。记者注意到其中一条“司法解释”是这么规定的:“物业服务企业已按照合同约定以及相关规定提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。”

事实上,现实生活中有的业主以未享受物业服务企业已提供的服务(比如业主提出其因出国而未享受服务)或者无需接受相关物业服务(比如低楼层业主提出其从未乘坐电梯等)提出抗辩。选聘物业服务企业是业主共同作出的决定,只要物业服务企业按照合同约定提供了相关服务,则物业费的交纳义务对全体业主而言都是均等的。除非管理规约或者物业服务合同等有另外的规定或者约定。

不交费理由:物业不作为 举证服务差可以打折交费

投诉回放:欧洲城的李先生说,他们的物业很不规范,“比如去年一年的收支都没有公开,包括停车位收费、广告收益等去向业主全然不知;物业也没有向业主出示过任何物价局的批文和收费标准,业主根本不知道他们的收费是否有依据可言;物业在维修管理上不负责任,门禁系统三天两头坏,部分楼道掉漆严重,物业也没有出新过;小区绿化维护不到位……”李先生曾经放话给物业,这些问题哪天解决了他哪天才会交上物业费。

记者调查:在解决李先生的投诉之前,不妨先来看看赵先生经历。赵先生曾因为同样的原因与物业打了官司。在法庭上,因为他们拿出了小区服务不到位的种种证据,法院判出了这样的结果:业主只需缴纳部分物业费,剩下的由物业自己买单。赵先生说,律师给他的建议就是,“关键在于举证,如果举证充分,物业费肯定能打折,因为物业和业主双方都是权利义务主体,想完全不交则并不现实。”

他还介绍了关于举证的几个经验:首先,公证过的材料最有效,即对小区卫生问题、楼道地面等破损的维修、小区保安问题等很多物业应该做到的基本物业服务,如果有公证处的公证录音或是图片最好;第二,和本小区无关的第三人的举证(比如自家的亲朋好友的感受),法院也会觉得可信度增加;第三,平时自己收集的一般材料,可以拍照留证,不同业主都能够提供出来物业服务不到位的相关材料,法院会重视这些材料并且鉴别其真实性。所以建议业主平时多观察物业的所作所为,注意收集材料。

不交费理由:配套不到位 视交付程度决定打折幅度

投诉回放:中电颐和家园一期交付不久,二期还在建设,小区的监控设施要等二期交付后才能使用。业主的疑问是,“既然这样,物业费还要全额交吗?”翠岛花城二期也有同样问题,因为三期尚未建设,所以二期的绿化是临时的、监控是空白的、车库和幼儿园都没交付,有的业主干脆物业费也不交了。

上期的“物业大家谈”栏目中也提了碧瑶花园一期的业主因小区景观不到位,可视对讲系统、天然气监测系统、室内紧急求救报警等系统无法使用而决定拒交一切物业费用。

记者调查:针对以上情况,南京市房管局出台的《前期物业服务合同》早就有了规定,“因开发商分期开发、分批交付使用等原因,造成住宅小区配套设施和绿化环境未能到位的,业主可按低于合同约定收费标准15%-30%交纳物业服务费,差额部分由开发商承担。”

南京市物管办相关人士解释说,所谓“配套交付未到位”指的是“小区的房子虽然交付了,但水电气还是临时的,景观是临时的,停车位也是临时的,道路没修好等,主要是指那些影响业主正常生活的配套,视交付程度来决定具体打折幅度。”该人士提醒业主说,关于配套交付不到位打折的情况,第一,必须是《前期物业合同》,如果小区已更换过物业,那么小区配套是否影响业主生活、物业费是否打折还要看新物业的合同当中有无这条规定,比如翠岛花城二期业主就享受不了这一打折优惠,因为他们的物业已经不是开发商指定的前期物业;第二,究竟能打几折,其实在交房之前,开发商和前期物业都已经协商好了,在业主拿房签订《前期物业合同》的时候该合同上就会明确载明,现实情况是业主因为往往忽略不看,建议业主们多关注关注。

目前,碧瑶花园的江鸿物业及时给《金楼市》送来一份有关交付标准及收费标准符合相关规定的书面材料。《金楼市》将予以调查及关注,协调物业与业主之间的意见分歧。

快报记者 费婕

漫画 俞晓翔

置业理财

投资小户型的大智慧——

高档社区的小户型有赚头

据近期网尚机构发布的研究报告显示,在当前火热的楼市下,上市房源结构突变,中高档小户型房源在市场中唱起主角。记者做了一些初步统计,9月主城将迎来凯润金城·君上、雅居乐花园二期、银城聚锦园、金地名京·上西区、金轮华尔兹等多家楼盘开盘,这些楼盘当中有不少都是小户型,有的单价高达2万元多,有的总价不过20多万元,有的地处繁华闹市,有的偏安江宁江北,当小户型上市高潮袭来,聪明的投资人该如何选择?

买豪宅区小户型风行

在美国,不少人喜欢购买豪宅区内最小的单位。他们的理由是,“我花的钱少,但我拥有的湖、商业中心、会所与又大又贵的房子没有两样。”果然,在其后的三年里,这些人所拥有的小户型与同区大户型相比往往涨幅超过25%。在深圳也有类似现象。

在南京,大社区里的小户型不在少数,豪宅内的小户型也常常可见。记者发现,在已建成的楼盘中,位于河西的金马郦城、万科光明城市、润花园,位于城中的金陵大公馆、朗诗熙园、逸仙名居都是典型。近期一批背靠大社区的小户型正在或即将发售,比如城中天正湖滨君悦阁、城南的君悦湖滨、河西的金地名京、城北的万科红馆,这批小户型,有的不只是背靠大社区,而是占尽了十足的“豪宅”血统。

我爱我家给记者提供了一套金马郦城37平方米的多层精装修单身公寓,目前报价44万元,单价接近1.19万元,租金1300元/月。裕兴不动产奥体中海店给记者提供的数据显示,万科光明城市一套56平方米的小户型,精装修,11楼,总价85万元,单价1.5万元,租金1800元/月。这两套小户型都是位于规模较大的大户型社区内。同处奥体的独栋小户型新锐国际公寓的行情又如何?网尚置业应天西路店正在挂牌的一套57平方米精装小户型,位于三楼,报价60万元,单价仅1万元,而该项目一套位于四楼的45平方米小户型月租金仅为1350元/月,对比明显。

在城中,这样的现象也常有发生,鼓北板块的金陵大公馆47平方米小户型单价1.3万元,邻近的独栋小户型——利奥大厦一套65平方米单身公寓单价约1.2万元。不难看出,背靠高档社区的小户型明显要比一般小户型略胜一筹。

有品牌有特色是上选

金九的这波上市大潮中,记者发现又一批身处大社区的小户型悄然上市。

这些小户型相比普通小户型来说,特色明显,比如万科红馆,虽然面积只有50平方米,但万科联手松下打造华东首个功能家居,除配置一个2.7平方米独立更衣室;还有1平方米的多功能厨房;此外,电视背景墙变身时尚收纳柜;吧台做隔断,左首卧室右首客厅;36双超大容量鞋柜,高度随鞋调节。

金地名京9月即将推出的小户型上西区,为金地名京1号楼,小户型一共200多套,面积分别为44平方米和75平方米,其中75平方米户型为跃式带阳台户型,这在南京市场非常罕见,据称这批小户型不仅实用性强,而且得房率高。

记者还了解到,9月在售的背靠高端社区的小户型还有城中的天正湖滨君悦阁,52.9平方米户型总价58万元多,10年按揭首付30万元不到,月供在3300元左右;还有宁南君悦湖滨的挑高小户型,面积30-60平方米不等,因为依托的是君悦湖滨大社区,这里未来还有数千平方米的商业;河西新江东的南京万达广场即将推出200套小户型,面积为45平方米,这些小户型深处定位南京“第二新街口”的大型城市综合体当中,未来前景可见一斑。

一些有投资经验的投资人表示,买一套房子,无论大小,决定其居住价值的关键因素不是建筑本身的豪华程度,八成以上取决于外界的资源集聚程度,包括自然景观、地段、交通和生活配套等。以牺牲房子的面积,来换取更优越的生活环境,提高整体的生活质量,这不仅是一种自住购房的技巧,同样也是投资小户型的大智慧。

快报记者 费婕