

「物业大家谈」系列报道之十二

“物业大家谈”自开办以来,众多读者参与讨论,进行投诉。目前《金陵市》已解决三十九起纠纷。由于参与读者较多,我们根据各自投诉的情况进行了梳理,将逐步给予答复。近期《金陵市》也在筹备与读者展开面对面的交流活动,敬请读者继续关注。你是否遇到了物业难题?是否苦恼于物业纠纷?欢迎与《金陵市》交流:84783545 84783628;或登录 www.dsqq.cn 点击“论坛”进入“非主楼”线上交流。

案例1 纠结的大盘物业

读者投诉

小区越大管理越混乱

最近一段时间,参与“物业大家谈”的读者急剧增加。记者发现,其中有多位业主提到:自己所在的是超大楼盘,由于开发周期长,给他们的生活带来了很大影响,最典型的就是物业管理混乱。江北某超级大盘一期业主赵先生就是对这个问题的反应最强烈的一个。据他介绍,他们这批业主入住两年多了,目前楼盘才刚开发一半,周边施工杂乱嘈杂且不说,现在的物业只收钱不办事,上千户的十几栋楼只配了不到十个保洁人员和保安,平时很难看到人。“针对这种情况,我们也想过成立业委会与物业公司交涉,维护我们自身利益。但因为社区太大,入住率达不到成立业委会的标准,过去两年里我们两次尝试成立业委会都以失败告终。”

专家支招

从开发时就考虑分组团管理

《南京市物业管理条例》第六条规定:建设项目为相关联的项目批文、宗地、规划设计总平面图,为一个物业管理区域。若该区域内由道路、围墙或其他明显标识分割成多个自然小区,配套设施设备管理责任明确,且建筑面积在五万平方米以上的,可以划分为多个独立的物业管理区域。

项目部管理转为分公司管理

江苏爱涛物业有限公司总经理史剑介绍说,对于管理多个社区的物业来说,中小型社区一般是采用管理处进驻的模式。从他们的管理经验看,对于超过50万平方米的大型楼盘,这种传统的项目部管理方式不太切合实际,而应该直接成立分公司进行管理。“两者的区别就在于,分公司有自己的客户部、工程部、品质管理部、人事财务部,而项目部的人员、设备、财务都是由总公司统一调配的。”他介绍说,由于超大型楼盘一般要配备物管人员百人以上,人员招聘与培训、客户投诉接待、设备应急抢修都是工作中的重点,单纯的项目部基本是应付不了的,反应速度也跟不上,这就是一些大型社区管理矛盾的症结所在。

型楼盘的成功运作经验看,分组团开发、分组团管理是一个不错的发展模式,而在上述规定中也是被支持的。此外,楼盘建设过程中,开发商对于楼盘有管理的责任。尤其是对于开发周期长的超大型楼盘,已经交付部分的项目对于后期项目销售有推动作用,开发商应该予以重视。这就要求开发商在开发时就从道路、设施、管网、绿化等方面,组团之间

以爱涛旗下管理的一家72万平方米的楼盘为例,按100平方米一户计算,这个楼盘就有7000多户,再按三口之家计算,一个社区完全入住后就是2万多人。“如此庞大的一个社区,肯定不是几十人的物管处能够管理的,分级责任管理的分公司模式更合适。”他透露,在没有完全人住前,他们在这个楼盘上配备的工作人员已达到了250人左右。



快报记者 刘果

案例2

读者投诉

小区附属用房被物业霸占

近日,长江路上的佑衣廊2号小区业委会两位负责人向记者反映,该小区内的一栋两层附属用房被物业公司霸占了几年,业主多次要求归还未果。据该小区业委会周主任介绍说,小区自2000年交付以来就是由江苏国信物业管理有限公司接管,其间关于物业费、附属用房归属、电梯间的处理等方面的问题一直存在。直到2008年他们成立新一届业委会后,以周主任为首的这套业委会班子才得以正式就上述问题与物业公司展开交涉。

“‘小二楼’被物业公司霸占的问题只是其中一件,这两层楼自小区开发时就建设了,总共168平方米,当时开发商对于这栋楼用途的说明是‘一楼是摩托车库,二楼用作业主活动室’,后来就被物业公司霸占着,至今没有归还给业主。”现任小区业委会副主任的朱女士介绍说。两位业主还表示,针对这两层楼的性质和归属问题,他们2008年6月也分别去房产局和规划局调查过,证实是小区的物业管理用房和附属用房。对此,开发公司也同意将其中的50平方米归还给业主。问题是,物业公司方面却不愿配合,只答应归还其中的一间房产,建筑面积仅20多平方米。对此,业主表示难以接受。于是,问题悬置至今。

说不清的地盘归属

记者调查

物业公司负责人避而不见



律师说法

业主要求有“法”可依

南京圣典律师事务所律师朱鑫认为,关于小区的物业管理用房和附属用房的归属权问题,在2006年南京市房产局下发的《关于南京市物业管理服务用房产权登记、交接验收等有关问题的处理意见》(下文简称《意见》)中,进一步作了明文规定。《意见》规定,凡在2001年3月1日以后竣工交付的商品房项目,建设单位应按规划总建筑面积的3%-4%交付物业管理用房;凡在1996年

在佑衣廊2号小区内的东北角,记者看到了这两层的小楼,房子正门赫然挂着写有“江苏国信物业管理有限公司”字样的牌子。周主任告诉记者,这是小区物业公司的总公司,小区物业处的办公场所所在小区主体楼的一楼。当记者试图采访负责佑衣廊2号小区的物业公司的刘总时,在门口遭到了物业的阻挠。对于“小二楼”的问题,其中的一位工作人员声称已经和业主协商好,其他不便透露。就这样,除了两名阻挠的工作人员,国信物业没有专门

人员出面就业主反映的上述问题给出解释。随后,业委会的两位负责人向记者出示了他们搜集到的“证据”。一份是2004年2月25日审批的“小二楼”的施工许可证复印件,一份是从城建档案馆调出的改小区规划红线图的复印件。在施工许可证上,写明是“物业管理用房”,而在规划红线图上,“小二楼”所在的位置上则注有“附属用房、自行车库”八个字。至此,“小二楼”的性质和归属问题已一目了然。

施物业管理或业主大会成立后,移交物业管理企业或业主委员会保存”。“物业管理用房属于全体业主共有,只能用作物业管理,而附属用房如果没有明确产权归属,也属于全体业主所有。”朱律师建议,业主可以先向房产局物业管理部投诉,寻求协商解决,如果物业公司不配合,可通过诉讼和仲裁途径维权。

快报记者 刘果 本版漫画 俞晓翔

聚焦“科技节能住宅”系列报道之三

科技住宅住起来啥感觉?

经过《金陵市》连续两期的报道,南京市民对于目前市场上的“科技住宅”的现状和原理有了大致了解。那么,住在这些高科技节能住宅里究竟是啥感觉呢?与普通的商品住宅的居住体验有什么不同?这也是大家比较关心的问题。本期,记者就此采访了两位名诗国际街区的业主,和大家分享一下他们目前的居住体验,顺便也听听他们对于这类住宅产品的评价。

“比普通房子要舒服多了”

宋女士是朗诗国际街区的一名业主,2009年1月底正式入住。谈起过去大半年的居住感受,她笑称“相比原来住的房子,舒适度确实高了不少”。据她介绍,因为搬家时间正处寒冬,新老居所的居住感受对比尤其明显。“原先住在龙江的一栋高层里,整栋楼是点式布局,我们家在33楼的东北角,保温差,开着空调都感觉很冷。”她表示,搬到新房子里后,感觉最明显的就是家里一直很暖和,从外面回来,只穿件毛衣就够了,而且不觉得干燥。而到了黄梅天时,新房子与老房子室内的不同也让她感触很深。她描述说,以前遇到潮雨天,明显感觉房间内潮气大,新房子就不会,温度比较稳定,湿度也没明显变化,开发商宣传的“恒温恒湿恒氧”并非有名无实。

“会忍不住推荐朋友购买”

对于两位业主均提到的“高舒适度”,记者从专业人士那里明白了原理,原来,这类住宅引入了新系统以后,室内不管是大冬天还是大夏天,温度更接近于人体表面的温度,这样使得人与人跟墙体之间的辐射效果会减弱一点,从而体现为舒适度提高。那么,对于之前不少业内人士担忧的“没有自然通风,空气质量是否有保障?”的问题,业主是否有感觉呢?两位业主均表示,刚搬进去时是感觉房间内空气味道比较单一,“与自然通风条件下花香、泥土味、油烟味等其他多种空气味道是有不同,但慢慢也就习惯了,倒没有感觉不舒服。”“住进去一段时间后,总体感觉比较满意,至少住着的确舒适,至今也没发现什么大的质量问题。”宋女士和朱小姐均表示,在和同事朋友交流的时候,或者有亲朋过来串门的时候,在介绍自家房子的过程中,她们总会有推荐朋友购买的冲动。“现在,这种冲动已变成行动了。”她们开玩笑地说。快报记者 刘果

再不买就没有了! 仙林新街坊:花园洋房最后八套

房价比江北还便宜 4300元/平方米买仙东花园洋房

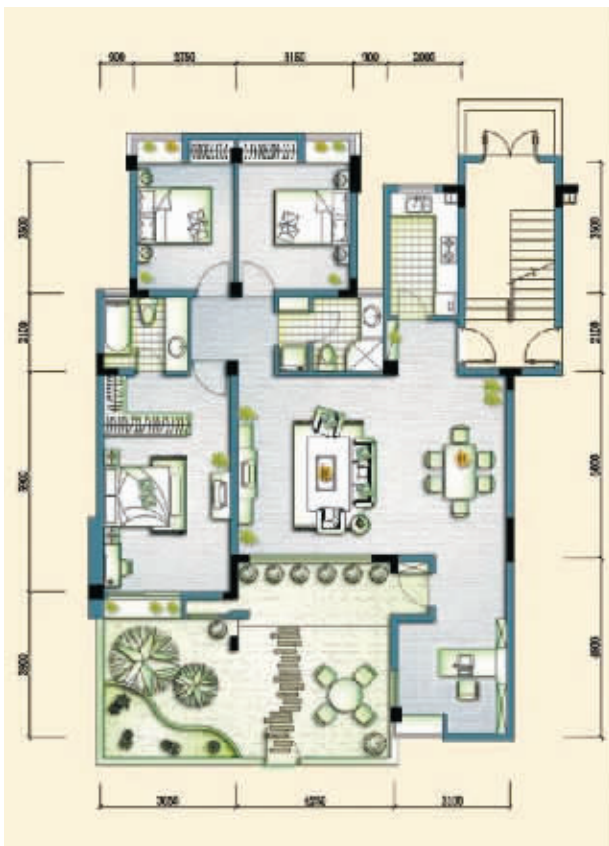
今年三四月南京房价又迎来一轮猛涨。据统计,刚过去的8月,南京全市均价为7071元/平方米,其中,江南八区均价为10178元/平方米,全面过万;江宁房价破七奔八,甚至有楼盘喊出1.6万元/平方米的高价,即便在江北,大多数楼盘的销售均价都已经达到4500-4800元/平方米以上,并且仍在伺机上涨。伴随着高房价出现的是,一批“地王”接连诞生,由此产生了一连串的效应:在售楼盘以地王价格为榜样,瞬间调价的事常有发生。河西某楼盘今年以来的售价就从年初的1.2万元/平方米上调到现在的1.7万元/平方米以上,更有城南某楼盘一年内数次涨价。价格高企,市民购房困境再度增大。处在仙东地区的新街坊没有采取跟风涨价,现在均价为4300元/平方米的新街坊,售价仅为同区域仙西在售楼盘的一半,比江北的房子还要便宜。而其产品却是低密度、高绿化、高品质的花园洋房。

地铁+金鹰+南大+夏普成熟大配套就在家门口

除了低价位、高品质,仙林不断完善区域配套,也为新街坊增色不少,并且为楼盘赋予了未来劲爆的升值空间。据了解,除了已经为人们熟知的地铁即将开通,南大进驻,夏普科技园动工,周边地块挂牌出让,新开通快车道D1等已经实施的利好,就在上周新的利好再度出现。据仙林大学城管委会透露,今年仙林有望再辟一条通往主城的长途客运交通专线,这个专线和大客快车有点类似,但是它的停靠站更少,南大为终点站。此外,仙林金属国际商业中心将于今年12月18日正式开业,目前90%的招商已经完成。宝地置业营销总监唐繁这样描述未来新街坊业主的生活:距离南大2公里,新街坊居民出行将更快捷,不仅能乘坐专线快捷抵达新街口,逛街、购物其实大可以在仙林得到解决。越来越多的仙林,即将绝版的新街坊,是自住投资都不能错过的机会。

仅剩8套 再不买就真没有了

而仙林·新街坊所开发的花园洋房,仅剩最后8套可售。唐繁介绍,项目二期以后将开发成独栋高档别墅,这批花园洋房,既是别墅群落里的低密度洋房,也是购房者置业新街坊的最后机会。据介绍,新街坊进入收官阶段以来,越来越多的人认识到产品价值,积极抢购,比较典型的就是一直在犹豫的几位客户,上周来看房时,发现他们以前看上的房子已经没有了,只好重新挑房。据了解,新街坊目前剩下的8套房源中,以一楼135平方米复式户型为主,同时有少量的顶楼165平方米样板间房源。虽然剩下的面积偏大,但这些户型却非常超值,这两种户型的赠送面积都非常惊人,135平方米的赠送30平方米庭院,165平方米的赠送面积高达90平方米。这样的赠送面积,在南京公寓房中,也非常罕见。打算安家仙林的购房者要把握最后的机会。



格林童话街9月19日盛大开盘

一把“金钥匙”,开启一个“黄金屋”! 明发商业广场,雄踞亚洲第一站——火车南站商圈财富中轴,安享超40万平米Shopping Mall醇熟商机,集儿童用品和儿童娱乐于一体,一举囊括全城儿童消费。150万“小上帝”的财富金矿亟待挖掘!

酒店式SOHO同时开盘,宜商宜住宜投资,火爆限量预约中

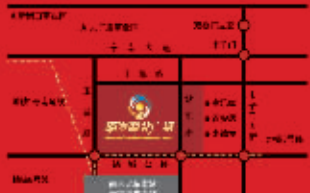
想赚钱? 快抢“金钥匙”

9月19日格林童话街财富之门隆重开启



025-52886888 52880713

项目地址:南京市宁溧路石林家乐园西侧200米 | 开发商:明发集团 | 全国首家:首开中国地产航母



电话: 85726388 85726488 地址: 南京仙林大道与七乡河交界处