

2009南京市物业蓝皮书(下)

物业纠纷,维权大多没下文

» 物业费评价

48%业主嫌物业费偏高

关于“您所在小区的物业费是多少?您如何评价这一物业水平?”在调查小组给出的6个选项中,13%的人认为非常高,35%的人认为较高,46%的人认为一般或者无所谓,认为物业费偏低的仅占6%。

这一调查结果是不是受被调查者的家庭经济背景的影响呢?报告同时显示,本次参与调查的业主中,家庭月收入在5000元(含5000元)以下的占47%;家庭月收入在5000元~10000元(含10000元)和10000元以上的分别占39%和14%。

“这中间肯定有关联,但不是主因。”专家分析说,从被调查者填写的备注来看,业主嫌物业费高,主是因为自认为没有得到对应的物业服务,也就是一个“质低于价”的概念。因此,在“您是否一直按时缴纳物业费”一项,有26%的业主明确表示“曾因对物业服务不满意拒交过”。

» 维权状况

七成业主选择主动维权

调查显示,当自己的权益因物业管理的问题而受到侵害时,37%的业主选择主动到小区物管处交涉要求解决问题,16%的业主选择拒交物业费,等待物业处理。另外,召开业主大会号召广大业主一起维权、向主管部门投诉、向媒体投诉也成为他们的维权途径。

从统计数据不难发现,业主在物业维权方面呈现出积极主动的态度,仅有不足三成的业主投诉无门或者采取消极的态度,而在众多维权途径中,与物业进行交涉为业主的第一选择,仅次于该方法的则是16%的业主拒交物业费。

如物业发生纠纷,当地街道或居委会是否会出面调解?		
选项	比例	票数
经常出面调解	6%	42
偶尔出面调解	30%	205
从未出面调解	64%	433

在您向相关部门投诉以后,您遇到的问题是否得到解决?		
选项	比例	票数
根本没解决	59%	226
有一些改进	20%	75
一般	13%	58
基本解决	5%	21
完全解决	1%	3

您如何看待物业费价格水平?		
选项	比例	票数
非常高	13%	88
较高	35%	239
一般	44%	302
较低	5%	31
非常低	1%	7
无所谓	2%	13

而对于物业管理中出现问题的原因,本次调查也做了细化,参与调查的业主分析的原因依次为:政府主管部门监管不到位、物业不遵守合同,服务差、物业与开发商的利益联系、相关法律法规不健全、业主维权意识差、业主委员会不作为、物业服务合同订得不够完善、业主自治管理水平不高,其中认为政府主管部门工作不到位而导致问题出现的业主占比为40%,认为原因出自物业的占比为30%。东南大学物业管理研究所所长黄安永就指出,这主要是源于行业发展迅猛和政策滞后的矛盾。

59%业主遭遇维权无效

本次调查还对曾投诉过的业主进行关注,投诉主要分为三大途径:向小区物业管理处的上级

部门,如总公司反映的占比为40%、向电视台、报社反映的为20%、向政府相关部门反映的为23%。

维权后的解决情况如何呢?调查显示,59%的被调查者表示“根本没解决”,表示基本解决或完全解决的仅占6%,另有35%的业主认为有所改进或者一般。不难看出,遇到物业纠纷后,业主维权难是个突出问题。

今年4月,南京曾出台《关于进一步加强住宅区物业管理工作试点方案》,提出物业管理应遵循“重心下移、属地管理”的原则,在锁金村街等10个试点街道中,把物业管理纳入区政府、街道办事处城市综合管理体系。这意味着,街道将承担起更多物业管理方面的监管任务。本次调查对此也做了关注,结果显示,从未出面调解的占比为64%,偶尔出面调

解的为30%,经常出面调解的为6%。不难看出,街道办事处在物业问题中的监管作用发挥得并不尽如人意。

» 活动预告

物业、业主均可报名参与南京首届物业发展论坛

由现代快报主办的“南京首届物业发展论坛”,已进入最后筹备阶段,将于本月底或上月初举行。据悉,本次论坛将重点听取业主声音和物业意见,双方代表将面向社会征集,即日起可以自愿报名参加。

截至2009年上半年,南京已有注册登记的物业公司541家,其中一级企业22家,二级企业73家,三级企业446家,实施物业管理的各类项目约1880个,总建筑面积9500万平方米,物业管理覆盖率达60%,新建住宅小区物业管理覆盖率达100%。另一方面现代快报组织的“南京住宅小区物业服务满意度调查”显示,只有17%的人对于小区的物业管理现状表示满意,对物业的总体评价中,也仅有10%的被调查者表示满意。可见,南京物业管理行业有进步,也有问题。

本着“反映民意”的一贯宗旨,现代快报计划召开“南京首届物业管理论坛”。论坛将邀请专家、主管部门、律师、业主等多方主题参与论坛的形式,共同探讨当下矛盾的解决之道。在此,组委会面向全社会征集论坛参与者:一方面,希望广大业主能为本次论坛提供议题参考,告诉我们,您最关注哪方面的物业问题;另一方面,南京500多家物业企业中,不乏有实力有责任心的企业。欢迎这样的物业报名参与论坛,分享你们的经验和成果。

(报名方式见B33版)
快报记者 葛九明 刘果 制图 李荣荣

“金楼市”年度地产大奖

系列报道之七

央企挺进,外资汹涌,上市房企跑马圈地,本地龙头擦掌磨拳。

一场驳杂的品牌之竞,终谁执牛耳?

一年一度,《金楼市》年度贡献力企业角逐攻坚之时。

亦是一部地产品牌鉴赏录。一壶茶,三两酒,圈内人,聊聊房企品牌那些事儿。



雅居乐地产销售经理 邵晴

雅居乐:冠军背后

雅居乐红了。

2006年以14.95亿元拿下北方光电地王,被人描述为“逆势拿地”、“冒险计划”;2008年首度开盘又赶上南京楼市近十年来的最低谷。

2008年雅居乐一举拿下该年度南京全市销售金额冠军。截至2009年11月25日,雅居乐年度销售金额为19.8亿元,继2008年之后,再度蝉联南京市楼盘销售金额冠军。

“17年深耕经验铸就完整的产品系,有今日成就不意外。”雅居乐销售经理邵晴举重若轻。

南派名盘的完美产品线

“华南五虎”之一的雅居乐名贯珠三角,但南京人并不熟悉,起初甚至还有南京居住习惯差异而发出的疑问。从2008年起,一切都已不同。

“一家外来品牌要打动南京人需要过硬的品质。2008年一期开盘时做到了实景销售:3500平方米水景公园,一期成熟绿化,外立面落成,人性化户型设计、私密空间考究,这是雅居乐品牌的有形部分。无形的部分在于,为业主提供贴心精细的物业服务,2008-2009年,雅居乐物业好评率为100%。此外,雅居乐一直致力于维护品牌的公益活动。2009年,全国60个项目共同启动了邻里节,营造开发商、物业、业主之间和平共处的环境;在南京也开展了历时3个月的金陵名仕游秦淮活动,先后有2500余人参与。”

在邵晴看来,真正的品牌是那些经历过行业起伏和市场波动的企业。因为每一次经历,都是经验、品牌的一次提升。因此底蕴更加深厚,在产品、景观营造、配套服务上也游刃有余。

对社会和城市都有责任

知名策划人王志刚说,品牌是一条苏伊士运河,一旦形成以后,就可以跑自己的船;品牌代表着公信力,意味着生生不息的创新能力。

而品牌又不仅诉诸产品,17年地产商雅居乐,一直以一个企业的社会责任、城市责任,为其品牌增添人性的光辉。

2008年汶川地震后,雅居乐主席陈氏兄弟累计捐款1.5亿港元,雅居乐企业捐款也高达1亿港元;早在2008年初的特大雪灾中,雅居乐也通过中华慈善总会向雪灾地区捐款1000万元人民币,用于灾后重建。

同时,南京雅居乐花园对城市面貌的承袭和建筑天际线的唯美追求,则是对南京这座古城的最大贡献。

邵晴介绍,雅居乐花园特意修建了14000平方米的市民广场,不仅供业主休闲,同时也对外开放。而所有走近雅居乐的人都不难发现这里的22棵法国梧桐和20棵香樟树,这些都是对城市历史的尊重。

“不在乎用钢筋混凝土建了多少建筑,而在于它可以在那里挺立多久。” 快报记者 杨连双

地铁大盘 21世纪国际公寓二期火爆公开

12月15日,“21世纪现象”再现楼市

最佳地铁楼盘、08畅销楼盘——21世纪国际公寓自2008年3月第一次开盘以来,价格、销量一直领跑江宁,俗称“21世纪现象”。优越的地理位置、齐全的商业配套、适销对路的房型深受追捧。二期12月15日全城公开,销售现场异常火爆,“21世纪现象”再现楼市。

优越位置:21世纪国际公寓位于百家湖板块,板块内人文氛围浓郁,高档业态聚集,商业配套齐全,更有百家湖千亩湖景碧水涟漪。是江宁新城“核心”,素有江宁“新街口”之称。随着2万

平方米华润苏果投入使用,20万平方米江宁SHOPPINGMALL国际规格配套规划,2010年地铁1号南延线开通等利好,繁华都市生活已然呈现。

适宜价格:相对主城“新街口”,21世纪国际公寓的价格显得更有竞争力,越来越多的城市新贵、高素质的年轻白领更倾向于江宁地铁沿线大盘——21世纪国际公寓。分析一期的业主得知,80%以上客户具备本科以上学历,一个高尚社区即将呈现。

适中房型:在消费特征及高房价对市场需求推动下,50平方

米、100平方米左右户型一直为市场主打需求产品。21世纪国际公寓,占据江宁核心区域,二期推出经典户型80-110平方米宽景舒适两房、39-60平方米单身金领公寓,房型布局合理,厅、卫、厨、卧等功能区分明确,空中花园、入户花园、超大观景阳台等人性化的设计,更适合城市精英阶层人士的需求,升值潜力不言而喻!

立体交通:交通依托双龙大道、天元中路两条主城干道,地铁一号线南延线双站停靠,离小龙湾站仅300余米,离百家湖站仅500余米;3分钟直上双龙大道

高架,8分钟到达南京南站,零距离换乘京沪高铁;车程3分钟可直达机场高速翠屏山入口,15分钟即可直达禄口机场,交通形成立体态势,与主城无缝对接,并可迅速通达全国!

优秀品质:21世纪国际公寓二期系南京二十一世纪房地产开发公司继“21世纪假日花园”、“21世纪现代城”等精品楼盘之后的又一升级巨作,将继续本着精铸基业的理念,以其优秀品质,打造高品质楼盘项目!

现预约登记进行中(不收费),奇货可居,机不可失

通宇·林景雅园热销全城 彰显老山南麓板块价值

位于老山南麓板块的通宇·林景雅园近日销售十分火爆,成交套数、销售额不断攀升,到售楼处咨询、认购的客户络绎不绝。

一期热销全城,彰显老山南麓板块巨大价值

坐落于老山南麓,浦口区象山路高端居住区核心的通宇·林景雅园,占地面积约13万平方米,整个小区为纯小高层电梯洋房社区。首批推出的306套房源,主力户型为87-131平米,目前销售价格约7900元/平米。从上一周(12月7日)南京市商品房认购排行榜来看,林景雅园以认购224套,高居榜首。

那么,到底通宇·林景雅园具有何种魅力,得到了如此多消费者的追捧?

首先,项目所在的老山南麓板块未来发展潜力巨大。该板块与河西一江之隔,明年5月份即将通车的纬七路过江隧道,江南江北无缝对接。同时,明年地铁一号线西延线也即将动工,预计2015年前后通车,届时将彻底解决过江交通问题。除此之外,老山南麓板块背靠8000公顷老山国家森林公园,生态环境极好,还依托珠江江镇完善的生活配套,“生活很静,繁华不远”。

其次,林景雅园拥有过硬的

产品品质。林景雅园是通宇地产“林景”系列第三代升级产品,项目采用了新古典主义建筑风格,使建筑充满永久品质感。在建筑用材上,以国际建筑用材为标准,选择天然石材为外墙主材之一,确保了材料的档次符合高品质社区的要求。每户还配置或配送外遮阳、太阳能、净化水器。

最关键的是林景雅园性价比。目前林景雅园所在区域的老山南麓板块房价只有河西新城的1/3多,而仅一江之隔,目前的房价显然相对偏低。林景雅园的热销也印证了其未来的巨

大价值前景。

雅园一期少量剩余房源收尾中,二期明年五月即将绚丽登场

据悉,林景雅园一期率先登场的306套房源在经过短短两周的火爆认购后,目前仅剩余少量房源在售。剩余房源以精致的两房为主,每套总价约六十多万,尤适宜投资与自住。在项目一期热销势头未减的情况下,为满足许多未选到合适房源的客户要求,二期预计在明年五、六月份绚丽登场。

咨询热线:58283888