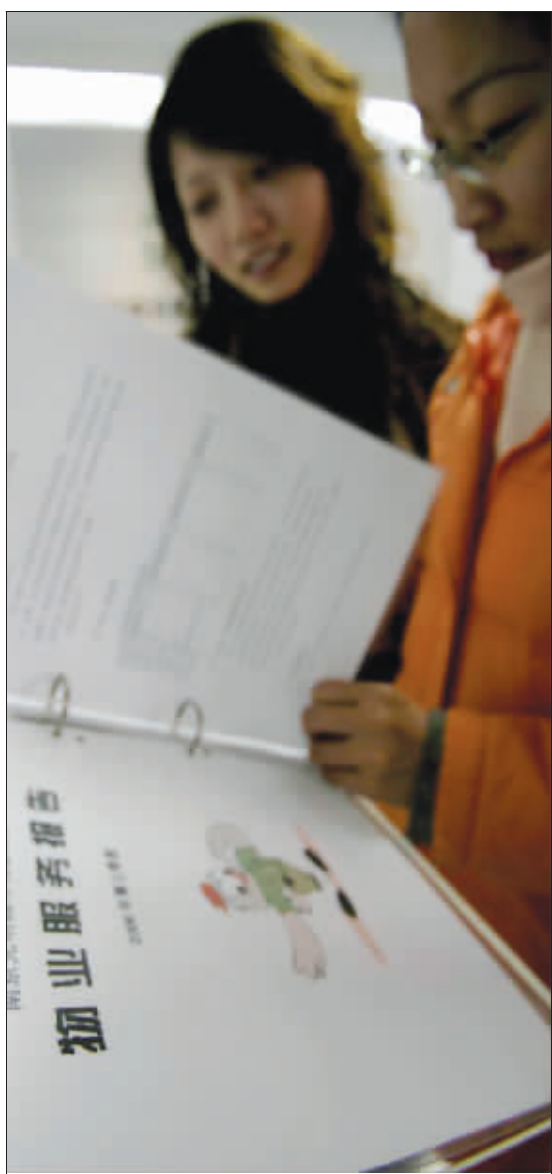


盘点
之
物业转型



越来越多的购房者关注物业品质 路军 摄

物业管理转型之年

近年来,购房者对物业的重视程度也在不断提高,在购房时,他们除了对楼盘价格、地段、景观、户型等关注外,该楼盘是哪家物业管理公司代理物业服务的、如何收费、服务管理有何内容等,也开始越来越多成为了购房者是否出手的重要因素之一。从“物业大家谈”到“南京市小区物业满意度调查”,作为南京物业问题的持续关注者,《金楼市》也对物业问题进行了盘点。

拒交物业费不是维权

关键词:物业费

事件:11月,花月苑小区住户拒交物业费一案判决出炉。雨花台区法院认为,不满物业服务而拒交物业费的两位业主应按合同交纳物业费,至于物业未履行义务,可另行诉讼,但不应以此为由拒绝交纳物业费。

点评:《金楼市》从“南京市小区物业满意度调查”中了解到,业主在权益受到侵害时,拒交物业费往往成为了主要的维权手段之一。然而,对拒交物业费的行为,法律上一直予以否定。今年4月,最高法院发布的《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律问题的解释》第六条明确表示:经书面催交,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主承担物业费的,人民法院应予支持。物业服务企业已按照合同约定以及相关规提供服务,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。

而在12月1日,住房和城乡建设部又出台了《业主大会和业主委员会指导规则》,从全体业主的角度对拒交物业费的行为进行了限制。

有专家指出,部分业主因个人原因拒交物业费的行为必然将影响其他多数业主正常享受物业服务。至于业主认为物业没按合同履行服务职责则可以另行主张违约赔偿。

业委会选举不再卡壳

关键词:业委会

事件:今年8月22日,秦淮区龙蟠花苑小区开始了新一届的业主委员会选举,由所属的乔虹苑社区进行指导。然而,社区公示的11个业委会候选人,一大半的业主却表示不认识。

点评:针对读者反映的业委会不作为、越权等问题,《金楼市》进行了“业委会生存现状深度调查”。此外,在“南京市小区物业满意度调查”中,很多小区业委会的“缺席”现象十分严重,业主对业主大会的参与程度也普遍偏低。对此,东南大学物业管理研究所黄安永指出,2007年《物权法》出台后,进一步确定了业主共同协商、自我管理的物业管理模式,成熟社区管理将主要依靠业主大会自行负责,而为保持业委会的权威,必须规范业主大会选举程序。

近日出台的《业主大会和业主委员会指导规则》中,业主大会选举程序得到了系统详细的规范:物业管理区域内,已交付的专有面积超过建筑物总面积50%时,建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求,及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料。符合成立业主大会条件的,区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请

后60日内,负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

街道将全面管理小区物业

关键词:体制创新

事件:今年11月,建外SOHO“物业门”震动全国,因为两家物业长达一年的纠纷,高档的住宅区竟同时遭遇了停水、停电多重尴尬。物业的相互扯皮,业委会的不作为使得身兼开发商和业主双重身份的潘石屹苦不堪言,他一方面不止一次表示期待政府的介入监管,另一方面,一直以来只负责盖房子的潘石屹也开始下决心涉及物业管理。

点评:今年4月开始,南京市物业管理处在全市范围内挑选了10个街道,进行了物业体制创新试点。在每个试点街道,设置了“两站一中心”——物业管理矛盾投诉调解站、物业应急维修站和物业服务中心,将住宅小区的物业管理由房产管理部门下放到各个街道,“小区物业管理中没人管的,街道来管;有人管的,街道来负责监督”。

12月3日,在南京住宅区物业管理体制创新工作现场推进会上,南京市房管局局长陆春林介绍说,目前从10个试点街道来看,效果明显,物业费的收缴率也有了明显提高。在2009年12月底前,南京全市的各个街道将成立物业管理领导小组;到2010年3月,全市的各个街道都将成立“两站一中心”,全面接管小区物业管理问题。 快报记者 葛九明

山水华府·将军山风景区 山水华府·御墅 MAJESTIC VILLA

臻藏独栋·压轴钜献

山水华府·御墅 庭院独栋盛情公开 / 恭迎品鉴

御墅 MAJESTIC VILLA

山水华府·中国十大品牌别墅

- 【高瞻远瞩·人文胜地】皇家山水历史底蕴,汲取御苑人文气息,城市高端新居住圈业已成熟
- 【紫气东来·风水胜地】尽享将军山磅礴山色,静观钱水湾潺潺水声,呼吸自然山水之灵气,彰显御苑生活之理想
- 【坐拥山水·尊崇天地】专属120m²-200m²私家花园,独具匠心的古典内庭院设计,多重空间自由变幻,唯美景致尽收眼底
- 【品牌魅力·传世珍藏】华贵典雅风格尽显尊贵,园区景观完美呈现,庭院独栋的版位,成就传世珍藏,彰显人生荣耀



贵宾专线 / 025-5278 5777 5278 5999 | 现场售展中心 / 江宁区将军大道58号

2001“中国十大品牌别墅” / 2001、2006、2008“南京十大魅力楼盘” / 2007“金装名墅奖” | 开发商:南京山水房产置业有限公司 代理商:山水房产集团有限公司 南京天悦房地产开发有限公司 广告企划:南京天悦