

楼市直通车

2010博鳌房地产论坛 8月开幕

与中国房地产一起,经历2001-2010年黄金十年飞速发展的博鳌房地产论坛,也迎来了辉煌的第十年。今年8月,由观点地产新媒体主办的2010博鳌房地产论坛即将拉开帷幕。

据组委会介绍,作为中国房地产界最重要的盛典,2010博鳌房地产论坛联合了国内近百家主流媒体及专业机构,将会聚超过700位在房地产行业奋斗的精英,共同探讨“新政下的中国房地产”。

进入2010年,无论是房地产税开征还是信贷收缩,无论是拿地方式的改变还是更多保障性住房推出,所有的政策都预示着这是一个非比寻常的时期。而大量政策的出台势必形成叠加效应,这些效应最终将对房地

业产生影响。影响到有多大?是否将彻底改变中国房地产业现有格局?数万家房地产企业将何去何从?调控之严厉是否预示着中国房地产将迎来一个全新的变局?而在这场新的变局中如何才能立于不败之地?这些都是此届博鳌房地产论坛需要直面探讨的问题。

据了解,今年8月的博鳌房地产论坛上,所有开发大腕、金融巨子、经济泰斗与行业各界人士将面对面反思房地产第一个十年的得与失,探讨当前迫切需要的解决之道,从宏观经济到行业政策、从企业战略到产品升级,从企业发展到社会责任,全方位多角度脑力激荡,也许,2010年房地产行业最新锐的观点及影响下一个黄金十年的思想就此诞生。

世茂外滩新城颁出金陵小画家

6月5日,大型公益绘画大赛——“共迎青奥,放飞梦想”南京儿童绘南京的颁奖典礼在世茂外滩新城举行,85位获奖小画家捧回大奖。

此次活动由南京市下关区政府和南京世茂外滩新城共同主办。除了绘画比赛,主办方还发起了向玉树灾区和西南旱区献爱心的活动。据主办方介绍,这次活动旨在激发孩子们关注青奥,热爱南京。参加这样的比赛不但能丰富孩子的课余时间,结识更多的朋友,还能培养他们的爱心和社会责任感。自4月10日大赛启动以来,吸引了近千名南京小朋友的热情参与,孩子们和家长一起向南方干旱地区捐赠了一万瓶水,还向玉树地震灾区的小朋友捐赠了大量学习用品。

在颁奖典礼现场,一幅幅充满童趣和想象力的获奖作品,让与会家长和来宾赞不绝口。这85幅获奖作品,是由众多专家组成的评审组严格评选出来的。主题绘画的评审组主任、江苏省



新闻美术家协会主席潘高鹏说,只有让孩子们充分地发挥想象力,无拘无束地挥洒自己的艺术创造力,才能在艺术之路上有发展。通过此次绘画活动,他们发现了不少极富才华的儿童画。

值得一提的是,在当日的颁奖仪式上,世茂外滩新城邀请到了青海玉树地震灾区的藏族小朋友索南巴吉和她的老师。金陵小画家代表向索南巴吉赠送了祝福灾区的专题绘画作品。世茂智和营销顾问公司的全体员工前期已自发向索南巴吉的学校捐赠了价值十多万元的生活和学习用品,此次活动组织方又准备了一批学习用品,和小画家们捐赠的书画文具一起送给灾区的小朋友。(周映余)

建发集团六一主打“亲子牌”

近日,建发集团与阳光物业共同在汇贤居里举办“庆六一”欢乐儿童节亲子活动。活动吸引了近60户家庭的热情参与,现场成了欢乐的海洋。

活动还没开始,宝宝和家长们就早早来到了会所。活动正式开始后,小朋友们围坐在一起,开心地和老师玩起了互动游戏。多彩的泡泡、缤纷的彩伞让宝宝们乐翻了天,袋鼠抱、螃蟹走等亲子游戏则是爸爸妈妈和宝宝们一起上阵,全场互动齐乐,欢声笑语不时传遍活动现场,把一些在小区里散步的老人也吸引了过来,看到孩子们的童真与快乐,他们的脸上也洋溢着微笑。

招商·依云溪谷推出“双首层”别墅

好消息!招商·依云溪谷独栋一墅“双首层”别墅现已上市销售。

据介绍,作为1984年便涉足别墅开发的专业房地产公司,招商地产开发了鲸山别墅、半山海景别墅等享誉别墅行家的最早一批别墅,至今这些别墅持续增值。如今,其新推的招商·依云溪谷收官之作独栋双拼C户型面宽9.8米、进深10.8米,让客户一进门就能感受到这种由面宽带来的整个房间的开阔、舒畅、通透,别墅感非常强。

买别墅的人无不关注别墅所特有的底层空间——地下室的设计,依云溪谷收官推出的独栋地下室超出地面1.5米,层高3米,南北双向下沉式庭院,室内明亮通透,室外推门而出是

引景入院的庭院,独一墅的底层空间,俨然成为又一个首层,这一独到设计成为罕见的“双首层”别墅。在独一墅的底层空间,可以明显感受到阳光和南北通透带来的清风,近100-130平方米的地地下室,相当于公寓的准三房。

大空间带来大享受,这是别墅生活的核心所在。招商·依云溪谷独栋一墅,除了购买面积外,还有高达近70%的面积赠送。以双拼别墅182-101为例,地上面积(即计价面积)为300平方米,实际使用中可以得到146平方米的室内赠送面积和75平方米的露台和车库面积赠送。如果再加上非常好用的下沉式庭院,则附加值更高,赠送比达到了1:1。此外,围绕房屋的270度景观花园,更为业主提供了非别墅无法获得的额外享受!

小区停车费,只管收钱不管安全?



小区里的私家车接连被划资料图片

背景阅读 新收费办法引波澜

《办法》第十八条规定:“物业管理区域内在公共、或共有、或共用车位(库)特定空间停放汽车的收费,应区别物业类型、专有权益、管理服务成本等因素计收。其中,专用车位(库),应交纳停放服务费;用于出租的,出租人与承租人约定由承租人交纳停放服务费的,从其约定,出租人负连带交纳责任。汽

车停放服务费由物业服务企业依物业服务合同收取。停放服务费可以按车位(库)数量计收,也可以按登记的产权面积计收。具体收费标准由各地价格主管部门会同物业管理行政主管部门确定。”

显而易见,《办法》强调了停放服务费的收取,但没有明确收费的具体标准以及内容。而前不久,

江苏省住建厅房地产处某负责人在接受媒体采访时声明,“小区停车服务费补偿的是物业公司为建设和维护停车区域的各种照明、消防、安全等设施正常运行所付出的成本,并不管车辆本身的安全。因此,即使是交了停车服务费,车辆如果在停车期间出了事,还得通过别的渠道寻求赔偿。”此言一出,引起了不小波澜。

多方质疑 保管费该如何定位

小区业主:高停车费里应包含保管费

记者了解到,目前小区收取的停车费在50-80元/月不等,一些采取了机械式车位的小区,停车费则达到了130元/月。很多业主反映收费偏高,且收费的具体去向不够明确。所谓的“照明、消防、安全等设施正常运行所付出的成本”究竟都花在了哪些方面,物业并没有给出明细。“车库的照明灯常年就只看到几盏灯亮着,非常昏暗,根本没有多少钱的成本。”一位受访业主向记者抱怨。

最让业主们想不通的是,交了那么高的停车费,物业为什么还声称不对车辆安全负责。面对停车费与保管费一分为二的规定,小区业主表示,“既然停车费这么高了,就应包括保管费”。

陈伯元老人曾因为带领下属某小区的业主自治,第一年结余物业费5万余元而成为南京的名人,其对物业的责任有着独到的看法。他认为停车费的收取无可厚非,“我们担任物业时,每个月只收取业主0.7元/平方米的物业费,因此资金相当有限。新《办法》规定将停车费中的30%用于补贴物业服务费,70%纳入住宅专项维修资金,这对物业正常运转以及维护小区的设施还是相当必要的。”另一方面,他也坚持认为物业服务是一种有偿服务,既然收取了费用,就应该尽到物业的职责。对于汽车停在小区内受到损害的问题,老人认为物业应该承担起责任,这是物业监控以及巡逻力度不够所导致的。

政府部门:硬件跟不上,责任难界定

对此,记者采访了省物价局以及省住建厅的相关负责人。

省物价局的相关负责人表示,政府颁布的办法只是一个指导性文件,停车费的具体收费标

准是由各地价格主管部门会同物业管理行政主管部门确定,而《办法》中并没有说物业不需要对业主的车辆安全负责。

相较而言,省住建厅物业处的相关负责人态度比较明确。他表示,现行的停车费只是与停车相关的服务费用,不包括保管费用,因此物业不需要承担车辆的安全责任。业主如果有需要,可以自行与物业商议,通过签订合同来明确责任。

该负责人还表示,在现阶段,物业的硬件条件普遍跟不上要求,比如,很多小区的安保设备不全,或由于摄像监控的分辨率以及拍摄角度等问题,使得很多与车辆相关的损伤(如划痕等),不能确认是否在物业保管期内发生,因此很难界定物业的责任。

保险公司:第三者“毁”车,我们只赔70%

车子被划成了“大花脸”,又不能确认是否在物业保管期内发生,这种情况下,如果车主事先投保了,还是可以找保险公司理赔的。据平安车险的品牌管理樊寅介绍,车主可以在投保车辆损失险的前提下选择投保车身划痕损失险。例如,车辆停放在小区内被人恶意划伤,车主应第一时间报案,保险公司在保险责任范围内负责赔偿,同时,根据保险条款规定,每次事故将有15%的绝对免赔。或者,车主可以选择投保附加险不计免赔率特约条款,则享受全额赔付,但保险人赔偿金额累计达到赔偿限额时,该险种的保险责任就将终止。这就意味着,在保险期间内,如果业主的汽车在小区内多次遭到他人的破坏,将间接影响业主享受保险赔偿的金额。所以物业的管理不仅影响小区的安全,更会直接影响车主的利益。

此外,车辆损失险第十三条规定,“发生保险事故时,应当由第三者负责赔偿且确实无法找到第三者的,实行30%的绝对免赔率”,这就意味着,如果业主的汽车在小区内遭到他人的破坏,但无法找到实施破坏者,即使车主给汽

车投保了,也不能够享受全额赔偿。除非加保车辆损失险不计免赔特约条款。因此,物业的管理不仅影响小区的安全,同时也会直接影响业主享受保险赔偿的金额。

律师建议:明确停车费和保管费的项目内容

据了解,虽然新《办法》规定,将停车费中的30%用于补贴物业服务费,70%纳入住宅专项维修资金,但在实际操作过程中,很多物业都将70%的住宅专项维修资金纳入了物业服务费补贴中。此外,停车费与保管费的收费标准和内容也不够明晰。根据《南京市物业管理区域停车服务收费管理规定》,露天车位的停车费为100-180元/辆·月,室内车库业主租用车位为180-540元/辆·月,室内车库业主专用车位为80-150元/辆·月,临时停车位为5元/次。

根据省住建厅物业处相关负责人的说法,业主如果需要物业承担安全责任,则要与物业自行商议。对此,南京振泽律师事务所律师杨旭有所质疑,为什么停车费是由政府明文规定,保管费却只能由业主自行商定呢?

杨旭明确地表示,物业需要对业主的车辆安全负责。他以消费者在社会上的停车场付费停车为例,指出消费者付停车费的目的就在于保障汽车的安全。这一点也同样适用于小区内的停车场。至于“小区停车服务费补偿的是物业公司为建设和维护停车区域的各种照明、消防、安全等设施正常运行所付出的成本”的说法,杨旭辩驳说,照明是每个小区都必要的设施,尤其是对地面上的停车场而言,不应计入停车费。

此外,杨旭建议,有关部门应进一步明确停车费和保管费的项目内容和收费标准,增强收费以及开支的透明度。在目前的情况下,物业对于业主车辆安全承担的责任不够明晰,很容易导致责任推诿现象。

快报记者 孙洁 实习记者 杜磊