

圆桌武士回来了。

还记得2008年,《金楼市》首倡的那场圆桌武士之战吗?2009年,楼市狂飙,无需太多心思,就能一路飘红。如今,面临“史上最严”的调控,封存刀剑的“武士们”又该重出江湖。



处变不惊

人物身份:南京新景祥房地产经纪有限公司副总经理陈光华
从业经历:14年

操盘项目:万科金域蓝湾、金地自在城、明发城市广场、南京国际广场、万裕·龙庭水岸、万科金域缙香等



在自己编制的《三十年中国房地产大史记》中,陈光华描述了一个从混沌到清晰,从无序到前瞻,从狂热到成熟的中国房地产市场。当市场再次进入低谷,如何以历史的眼光看待这次空前的楼市新政,这个新景祥第一位员工的思考引起了记者的关注。

樱花山庄的一则故事

1996年,厦门出现了一个很特别的楼盘,主力产品为56平方米的两房。在当时,120平方米的两房,130平方米、140平方米的三房才是最主流的产品,几乎所有开发企业都认为小户型无市场。这个特别楼盘的特别创新正是来自陈光华的建议。力排众议后,陈光华还给这家特别的楼盘取名为樱花山庄。

陈光华回忆,当年年底,樱花山庄在厦门年货采购点正式推出,“两房两厅13万起,扎根特区第一家,樱花山庄,一处樱花烂漫的地方”,樱花山庄一天全部售罄,这一营销案例后来也被厦门大学收入教材。

进入南京,陈光华团队接手的第一个重要项目是220万平方米的明发滨江新城,在当时,南京大盘的主要代表是68万平方米天地新城等项目,从主推江景价值开始,再到引入教育等配套,再到景观房本身,自2004年9月推出至今,5年时间里,明发滨江新城每年均保持40万平方米以上的销售量,成为南京大盘开发运作的典范案例。

今年4月10日,蛰伏3年的万科金域蓝

湾首次开盘,480多套房源引来了2000多名客户抢购。陈光华告诉记者,当初万科方面打算推出300多套房源,但预定的客户远远超过这个数字,对这一情况,陈光华提报了三种价格方案,并对推盘数量给出了建议。最终万科选择方案之一。

无法避免的一场硬仗

“2009年,我们就认定如此火爆的市场是不可持续的,因此我们建议开发企业尽可能早推盘。在经历了6次的调控失败后,本次调控将至关重要。”陈光华分析,“目前的市场仍处于僵持阶段,但到九、十月,随着上市量增加,供求关系将明显改变。因此,在九、十月,房价应仍有下调空间,我们对开发公司的建议是将心态放平,能让利跑量就应让利。”

目前新景祥在南京代理的项目已有数十家,其中,如万科金域蓝湾、金地自在城、明发城市广场都是标杆楼盘,对于这几大楼盘的未来走势,陈光华坦言,由于存在差异性,因此在未来的定价上也将各有差别。例如万科金域蓝湾一期房源的位置和产品类型相对较弱,因为二期定价仍有很大空间。而对明发城市广场来说,明发集团在江北拥有两大楼盘,纯新盘的明发城市广场和属尾盘的新发滨江新城,明发城市广场紧邻纬三路,区域优势明显。“如果我是决策者,我只会拿出尾盘来进行促销。”

快报记者 葛九明 漫画 俞晓翔

物业费缴纳该不该纳入个人征信?

在近日举行的中国物业管理协会第三次会员代表大会上,协会会长谢家瑾透露,将物业费缴纳情况纳入个人征信管理已在国务院法制办、央行和中物协之间多次交换意见,下一步将进入实质性沟通阶段,商讨具体落实的问题。消息一出,立即在业内引发众多议论——

□快报记者 葛九明

物业管理办公室负责人:实际操作困难存在较多难点

将物业费缴纳情况纳入个人征信系统的做法,确实在中国物业管理协会和发改委等相关部门中进行磋商,但是实际操作上的困难也很多,例如业主因为自身问题而未缴纳物业费,将这一情况纳入个人征信系统尚能说得通,但如果由于物业服务

企业的服务水平远远未达到规定和标准,业主拒交物业费而将这一情况纳入个人征信系统就显得理由不够充分了,就南京来说,目前尚未接到任何正式通知,这一决定的最终出台还有待更深入地论证和探讨。

著名维权专家舒可心:物业服务企业公布财务是关键

对业主来说,将物业费缴纳情况纳入个人征信系统无疑是不公平的,一方面强调服务,另一方面又强调业主不得因为不满物业服务拒交物业费,这两者之间是相悖的。

较为可取的是香港的物业管理思路,在香港,物业管理条例在赋予管理费追收的权利比较大,如果业主不交管理费超过3个月以上,可由业主大会或者由业主大会聘任的物业管理向法院等部门提出书面申请,将未交管理费的房屋实行“钉契”,即被法院禁止出租或买卖,对于涉及金额不大的物业费纠纷,香港还设有小额法庭进行裁决。但这仍然不是解决物业费拖欠的根本方法。

房屋交付以后小区的共有部分都是属于全体业主的。用于其管理和维护的费用,当然由全体业主分摊。但资金使用者——物业服务企业应该承担信托责任,即在每个业主监督下公开透明地履行合同义务或职责,同时收取自己的管理报酬。只有这种理念成为普遍的社会共识,业主欠费才真正被邻居所唾弃而不再被看成“维权”、“反抗”的“正义”行动,在解决物业费拖欠问题上,北京市已经先行

一步,2009年10月1日,《北京市物业管理条例》作出了很多值得称赞的设计。例如《办法》中就规定,物业服务企业应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算,业主提出质询时,物业服务企业应当及时答复。业主共同决定或者业主委员会要求对物业服务项目收支情况进行审计的,物业服务企业应当予以配合(《办法》第二十三条)。业主拖欠物业费往往源于业主与物业服务企业之间缺乏信任,只有通过物业服务企业公开财务情况,业主才能真正树立起这样的理念:缴纳物业费是自己分摊费用聘请专业人士或机构管理自己的物业的共有部分和环境,与一般服务买卖中可隐匿成本的商业模式有着本质的区别。

在实际操作上,将物业费缴纳情况纳入个人征信系统也存在难题,例如北京物业费的缴纳率仅在50%左右,那么将有相当一部分人因为拖欠物业费而在征信系统中留有不良记录,这样的征信系统本身也失去了意义。

南京师范大学社会发展学院副教授程平原:国家权力不能主动干涉信任

在社会学上,信用被称作信任。从社会学解读这一问题,大概可从三个层次入手,一、信任的意义,社会学上的“信任”,简言之,是社会关系的简化机制,因为“信任”,社会关系的处理变得简化起来;二、信任的呈现,信任的呈现涉及国家的法律规范,即对于非信任进行惩罚,对信任进行褒奖,使得更多人认识到信任能带来更多的收益;三、国家与个人权利的关系,作为国家,不能主动干涉个人信任,信任是由社会关系的双方当事人相互博弈中不断建立的,这是社会

自行形成,最终达成的机制,在西方社会中,信任的发展是渐进式的,通过当事人不断博弈形成机制,并将这种信任让渡给政府或媒体等第三方,通过这种第三方监督从而保证信任,而保证信任的最终目的则是为了保证当事人双方的利益。而这种命令式的信任系统的推行则显然忽悠了西方社会的信任的重要建立过程。

在物业维权的几方当事人的博弈仍然不够充分的前提下,出台这一政策显然是不够慎重的。

南京江鸿物业发展有限公司副总经理尹燕文:新旧小区应当区别对待

应当说,现在就出台这样的规定是不合适的,原因有两点:一、物业管理行业的法律配套还不完善,贸然出台这一政策,必然带来一系列法律问题。二、结合南京本地情况,南京本土较为规范的物业服务企业并不多,在此情况下,就单方面将缴纳物业费的情况纳入征信系统无疑有失公平的。目

前,南京新小区的占比仅为20%,而老小区则占到80%。很多老小区的物业费每平方米每个月仅为几毛钱,其相应的物业服务标准也较低,因为物业服务水平引发的拒交物业费的做法时有发生,因此在老小区推行这一做法无疑是困难重重,至于新开发的楼盘,这一做法却可以考虑执行。

南京业主维权知名人士陈伯元:欠物业费一年以上应上黑名单

根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用,是所有业主的义务。拒付物业费是损害他人合法权益的行为,根据2007年10月1日实施的《中华人民共和国物权法》,业主对侵害自己合法权益的行为,可以依法向人民法院提起诉讼。

有些业主就是以各种借口,拒交物业服务费。因此我的观点是:有问题、有意见,可以反映和提出,让物业改进。但拒绝

缴纳物业费,就是对已缴纳物业费的业主权益的侵犯。其他业主有权依法向人民法院提起诉讼,最终结果是,拒交物业费的业主不但要补缴物业费,还要负担诉讼费,尤其影响了自身的信誉。

信用同样是业主的“第二身份”,在办理信用卡、银行贷款、求职等方面都有很多帮助,因此对于欠物业费一年以上的业主,我认为应该上征信系统黑名单。

丹佛SOHO小公馆
小投资大收益
最高优惠8.8折
全城稀缺,仅预约客户可享开盘惊喜!
高校地铁小户型
首度公开!
35-55m²
70年产权酒店式公寓现房
首付最低仅需10万元
河海大学 / 105公交总站/地铁6号线(轻轨)佛城西路站
楼下好又多大型超市 / 丹佛艺术幼儿园 / 金智路商业街
52100555
项目现场:江宁开发区佛城西路与金智路交界向南100米
开发商:南京诚基房地产开发有限公司 规划设计:南京建筑设计研究院