



240万去哪了?

物业办已介入核查瑞鑫兰庭
维修基金使用情况

近日,瑞鑫兰庭小区业主向“金楼市”编辑部投诉,小区物业——南京雅胜物业管理有限公司在绝大多数业主不知情的情况下,向市物业办申请了一笔240万左右的房屋维修基金,而众业主对这笔维修基金的真实去向严重存疑。为此,现代快报记者近日连同多个职能部门,对该小区物业现状和维修基金情况展开调查。
现代快报记者 马文煜 文摄



物业申请巨额维修基金 业主却说根本不知情

更为严重的是小区的巨额维修基金去向不明。据业主反映,雅胜物业2013以维修“综合楼”为名,向市物业办申请了一笔240万元左右的房屋维修基金(该笔维修基金是业主买房时已经缴存的)。而经记者查实,2013年底市物业办确实将一笔约140万元左右的工程款批给了该家物业单位。

根据相关规定,物业单位如果要代表小区单独立项申请维修金,须由小区业主委员会提出申请,并征得70%以上业主同意。而当时的瑞鑫兰庭小区业主委员会尚未成立,由物业公司代理申请虽然是规定允许的,但记者采访当天,大部分业主都表示对综合楼申请维修基金一事毫不知情。

随后在物业方提供的一份写有“由于需要维修1号楼,屋面、墙面、电梯……需要动用2420331.93元的维修基金……现征询业主意见”的《征询意见书》上记者看到,综合楼每一户业主的房号后面都写了“同意”二字,并附有业主签名和手机号码。但新成立的业主委员会成员胡梅(化名)告诉记者,她已经和楼内的业主做过核对,该幢楼绝大部分住户都没有见过这份《征询意见书》,也就是说,绝大部分签名都不是业主自己签的。



图1

物业借负责人出差推脱 物业办审价部门已介入

调查当天,记者就上述问题采访了小区物业——雅胜物业一位胡姓负责人。该人士表示,由于综合楼维修项目的负责人到深圳出差,自己无法对维修基金的相关事宜作出解答。而对于综合楼多出的洗衣房等常态问题,该负责人称洗衣房不是他们物业开的,楼顶存有衣物的那个房间是开发商当时建造的,现在用做仓库,只是用来存放工作人员的衣物。至于消防井被改成车位、私自买卖地下车库等问题,该负责人均称“没有这回事”。目前,物业办协同审价部门已介入调查。

实际上,新成立的业委会曾于2013年12月31日针对这些投诉内容,请来市物业办工作人员对小区综合楼的整体情况进行查验,包括违建确认、维修施工进度的检查等。然而当天在现场的业主们告诉记者,雅胜物业却在当天派出了一帮保安,阻挠工作人员进入综合楼楼顶检查,并对业主进行言语威胁,最终导致当时的检查工作不了了之。



图1:采访当日,楼顶平台临时搭建的“工作间”,门窗已被卸掉
图2:综合楼洗衣店大门紧闭

小区综合楼开起了洗衣店 楼顶成了洗衣房后场

自两年前被南京雅胜物业管理有限公司接管后,瑞鑫兰庭小区900多户业主原本平静的生活一下被打乱了:楼顶的晾晒平台被物业占用,成了一家洗衣房的后场;地下车库消防井被物业改成了车位,公开标价出售;活动室的公共卫生间也被物业封了起来……而业主投诉的这些问题,基本集中在一幢名为“综合楼”的商住两用楼内。

据悉,瑞鑫兰庭小区于2006年交付,地处配套成熟的解放路一带,算是较为高档的小区,整体社区环境不错。接到投诉后,记者在几位小区业主的陪同下,对这幢综合楼进行了走访。一进大门就看到一家突兀的洗衣房门店矗立在入户大厅内,据陪同的业主主张义(化名)讲,这家洗衣房就是物业开的,“用的水电都是业主的公摊水电,已经有2年多了。”而在楼顶平台上,记者看到了一个大门紧闭的房间,透过窗户可清楚地看见房间内整齐悬挂了一排待洗的衣物。而在楼顶平台的另一边,还有两间临时盖起来的缺少门窗的“烂尾屋”。居住在这栋楼的业主刘晓(化名)讲,一楼大厅洗衣房只是个收衣处,楼顶这几间才是洗衣房的“后场”,洗衣作业都是在这里完成,“原先这个平台是业主们晾晒衣物的平台,自打新物业在这开了洗衣房之后,孩子的尿布现在都没地方晒了。最近听说有人要来检查,物业就把两间自己搭建的房子的门窗拆了,把所有东西都转移到了大房间。”

除上述问题外,瑞鑫兰庭业主还向记者反映了包括物业方私自买卖地下车库、侵占消防设施、公用面积私搭违建等多方面问题。

■最新进展

截至记者发稿时,南京市物业办协同审价部门的工作人员已经开始对该小区进行了第二轮查验,该轮检查主要针对物业单位对维修基金的使用情况进行审计。对于此事的进一步发展,本报记者将会进一步跟进。

同时,《现代快报》“金楼市”3·15维权热线即日起开通,您对上述问题有话说,或者在买房卖房、物业监管、置业投资上有任何问题,都可以拨打电话告诉我们。

维权热线:84783532 84783545

戏说楼市

8人同时上厕所?

1套房竟有8个卫生间
有人说有新意有人拍砖

在寸土寸金的市中心区域,大户型的房子配备5个卫生间就已经很少见了。因此天将孝门携600多平方米的8卫户型一亮相,瞬间秒杀了众多业内和业外人士,购房者纷纷表示“亮瞎了”。1套房8个卫生间,真的需要这么多吗?

现代快报记者 杜磊

8卫户型仅两套,总价或达2000万

根据天将孝门新品发布会现场公布的户型图,604m²左右的户型为六室三厅八卫设计。也就是说,在一室一卫的基础上,还营造出两个独立卫生间。对此项目相关负责人解释称,天将孝门是将孝悌文化理念应用与建筑设计中,这样的设计是希望能够满足“亲情三代居”的需求,从客户与父母、孩子三代居角度出发,将保姆以及访客需求也考虑进去,才会做出这样的8个卫生间设计。

记者了解到,天将孝门600多m²的户型仅有2套,总价将在2000万-3000万元/套。据项目相关负责人透露,这样新鲜户型貌似并不愁卖,目前已经有意向客户伸出橄榄枝,“客户想买来用于自己以及妻子的父母一起居住。”

但是,在主城区中心区域,原本就寸土寸金的区域打造出这么多的卫生间是否会产生浪费,购房人又真的需要这么多的卫生间么?

户型无固定配比,主要看居者需求

对此,业内豪宅专家表示,卫生间和房间的布局并不是越多越好,重要的是看客户需求。那么,这种2000万以上级别的客户都是什么样的人群呢?

就此,记者采访了在豪宅运营方面颇有经验的雅居乐华东区域营销总监邵晴,他表示这部分塔尖人群具有一些自身的特质,一方面他们已经有若干套住宅或别墅,并且见多识广,在购房时更注重精神层面带来的满足感;另一方面,从居住角度来说,首先按照二代居到四代居的居住需求来看,一般四房到五房左右的设计就能够满足,而从居住加上会所的角度来考虑,这部分人出于公关需求,会需要大面积的平层或会所来营造私人圈层。

就产品而言,业内人士认为,像卫生间这样的辅助面积如果太多,会影响到正常的居住空间大小。邵晴也表示,对于产品来说,空间不是越大越好,分割也不是越多越好,重要的是如何在合理的空间中实现完美的布局。至于是否真的需要这么多的卫生间,只有居者自己知道。