

“小业主”智斗“大业主”

304万维修基金大业主怎能说用就用

去年12月底,珠江路华能城市花园小区,物业公示了一份总价17万余元、关于维修小区配电所动用维修基金的工程项目说明。依据住建部颁发的《住宅专项维修资金管理办法》规定,动用该款之前至少要征得2/3以上业主的同意并签名。业主刘女士随后到市物业办调取了当时物业提交的业主签名材料发现,物业提交的签字同意名单只有该小区一幢楼的,且与多位业主核实发现,很多签名都不是由业主本人所签。后经业主自行核价,认为17万元的配电所维修工程市场价约4万元,施工单位也无资质。经业主代表与市物业办多次协商,这笔17.6645万的维修基金今年3月被追回。然而,当业主们欢庆时,刘女士却发现维修基金其实早就被“动”了更大一块。

现代快报记者 马文煜



漫画 俞晓翔

304万维修基金再生波澜

华能城市花园小区位于珠江路与太平北路交界处,分为住宅、商业两部分,其中商业部分(珠江路435号,即华海3C综合楼)就是南京人耳熟能详的“华海3C广场”所在地。该幢楼1~5层为电脑卖场,“华海3C广场”拥有其产权,算是大业主,而6~12层为办公物业,产权分属于约89户小业主。而刘女士此次向快报反映的304万元维修基金的纠纷,就出在这幢楼上。

“今年3月,物业办的人通知我们17万的配电所维修款已经被他们追回,于是我和几个业主顺便查看了我们楼幢维修基金这几年来全部账目,意外地发现去年有笔304万元支出大家都不知情。该工程的书面申报原因是:外墙装饰面、内部钢架老化、变形,影响美观,有较大安全隐患,所以需要动用维修基金维修。”

按照包括刘女士在内的多位业主的想法,这一工程所描述的大楼外立面维修部分,全部都是去年新起的广告牌,“和房屋质量维修没有任何关系”。为了验证自己的主张,刘女士等业主带记者查看了435号楼背后没有维修过的墙面。“这就是原来的墙面,楼是同一时期盖好的。你看这面没有‘维修’过的墙面不也是好好的么,哪需要修啊!”记者看到,“华海”大楼背面的墙面瓷砖铺贴平整有序,维护良好,确实看不出有需要维修的地方;而维修过的正面外墙,则全部被大大小小的户外广告牌所遮掩。

大业主称这是“自己的”维修基金

435号楼的几位业主认为,无论这笔304万的维修款用于何处,在申请之初,物业公司应该严格按照维修基金管理的规定,征得楼幢全体业主2/3以上的同意,但物业公司(南京香居物业发展有限公司)却没有履行到位。要不是这次意外查出来,这笔304万的维修款压根就没有小业主知情。

对此,记者以业主的名义电话咨询了香居物业的一位工作人员。记者问道,“去年6月,你们向物业办申请的维修基金为何既没有征得我们同意,也没有向我们通报呢?”该工作人员解释道,这笔款项是“华海”自己申请的,物业公司只是经办。记者又问,“维修基金的申请不是应该由物业公司作为申请主体吗?”该人士回复称,这笔钱是华海的专款,所以应该由业主“华海”自行申请,物业公司只是经办一下。

随后记者在一份由业主提供、落款盖章是“华海电脑数码通讯广场连锁股份有限公司”出具的《情况说明》上看到,华海对于该笔维修基金的去向解释称:“由于435号楼外立面经常发生外墙瓷砖铝塑板脱落、钢架开裂等安全问题……我司于2012年通过正规流程申请了属于华海广场1~5层自己的物业维修基金,本次使用维修基金的维修内容是在原有墙体基础上对有安全隐患的瓷砖、铝塑板及钢架进行维修加固处理……”

看来,华海是以维修基金“专款专用”作为对435号楼其他业主的解释,那么这样的解释站得住脚吗?

公共维修基金怎成“专款”

市物业办办公室主任接受采访时表示,此次435号楼外墙维修的部分属于局部维修,只要告知“局部”业主即可。市物业办维修基金科一科长也表示,正因如此,当时也没有在小区和市物业网站上公示。

记者提出质疑:“局部”维修不需通过业主表决,也不需要公示,有无相关法律条文或政策支持?该主任表示,暂时没有,但这是行业通行的做法,是完全符合维修基金使用精神的。

对于该解释,刘女士在内的多位业主表示不认可,认为此次维修的墙面既然属于可以动用维修基金的范围,那么它就属于“全体业主共有部分”。

针对上述争议,记者随即咨询了住建部房地产监管司物业管理处宋主任,宋主任明确指出,维修基金的动用在小区未成立业委会的情况下,肯定要通过所属楼幢2/3以上业主同意的,有异议的业主可立即向当地市级住建委或所属省级住建厅反映。

业主张先生告诉记者,对于这笔维修基金的去向,他们一定要讨个说法。“现在435号楼内环境脏乱差,公共部位存在失修的情况;消防通道内安全指示牌坏了很多年,应急灯也打不开,走道内吊顶破损,电梯上方的瓷砖摇摇欲坠,物业居然拿个胶带裹住就算完事了……”张先生反感地说。

对该事件,本报记者还将持续关注。

全国近30个百万平米大盘在建,号称华东“碧桂园”

国内建工“大鳄”中南控股落子麒麟

4月初,城东麒麟科创园一幅宅地经82轮竞价,被中南控股旗下企业江苏中南建设揽入囊中。与碧桂园有着类似发迹轨迹的中南控股,一直扎根三四线城市,并有“华东碧桂园”的美誉,既有碧桂园迅速造城的实力和惊人速度,更有南通建工企业善筑好房的基因。已在全国三四线城市造就一批城市地标和历久弥新的高端人居典范。此次进军南京,中南控股将呈现怎样的作品?

26.7亿跻身麒麟争夺战

4月初,与新城、招商、朗诗、栖霞以及无锡金科经历82轮竞价较量,中南控股以26.7亿摘得城东麒麟科创园G12地块,楼面价7103元/平方米,溢价达到46%。

过去若干年,中南控股扎根三四线城市,声名远播。其发迹轨迹和擅长百万平方米大盘营造的手笔,与起家华南的碧桂园惊人地相似,因而获名“华东碧桂园”。1988年,陈锦石带领28人的建筑队,开始了惊心动魄的创业历程,从单一建筑商到投资商、开发商、建设商、运营商四位一体的新兴城市综合运营商,实现华丽转身。

南通涌现出一批中国最优秀的建工队伍,而中南建设是其中的佼佼者。中南控股一位负责人介绍称,善待建筑和员工,是中南迅速崛起的秘密。1996年,中南曾一天发掉

现金8亿奖金。“每年年终大会,陈老板首先问的是农民工兄弟的工资都发完了没,工人们回家的交通解决了没,这让每个员工都特别感动。”

如今,700亿元总资产的中南控股,已是涵盖房地产、建工、城建、轨道交通、光伏等产业的帝国。2013年的综合产值达434.4亿元,“中南拥有8台盾构机,北京地铁五号线就是我们公司承建的。”

首次以开发商身份进驻南京

从2014年开始,中南在二线城市扩张的雄心表露无遗:短短两个多月,先后在杭州、苏州、南京取得了4幅住宅用地的使用权。

看似如黑马般杀进南京的中南,其实是南京人的老朋友。之前,中南为保利、万科、朗诗等多家大牌房企施工。

“可能,你并不知道作为开发商的中南,但你的房子或许就是中南建的,我们得过14座鲁班奖和2座詹天佑奖。”一位中南员工骄傲地说。

二十余载布局,幕后建筑英雄,终于载誉来到南京楼市舞台。麒麟G12地块项目将是中南首次以开发商身份亮相南京的作品。相关负责人透露,在之前二三线城市超级住宅大盘和城市综合体打造的经验基础上,中南将目光转向南京,希望为更多一二线城市打上“中南出品”的印记。

目前,中南麒麟项目已进入施工阶段,项目名称和主力户型都尚未确定,但据透露,应该会以紧凑刚需和首改户型为主,并根据南京人的居住习惯调整产品结构,以更好地满足置业者需求。

现代快报记者 周映余 实习生 赵雪