



周末小区见

热线电话: 84783461

《周末小区见》是由现代快报《金楼市》联合东南大学物业研究所、南京三江学院物业研究中心等联合打造的一档物业服务类栏目。该栏目开设后,我们每周都会联合物业方面专家、南京市物业管理行业专家库成员、律师等,在南京选取两个小区进行调查走访。倾听业主对小区物业管理方面的意见与建议,了解小区管理上存在的缺陷,并对存在的主要问题曝光。同时通过随机问卷调查的方式,由业主对其小区各项工作满意度进行打分。我们也会将最终调查的结果,后期提交给小区物业公司与会业委会,并关注其今后整改情况。

即日起,快报将邀请业主为物业打分

首期调查江宁两个小区:一个停车费太高,一个停车位太少

本期《周末小区见》,我们来到了江宁天元路一带的东渡国际青年城和武夷绿洲,两小区毗邻地铁一号线竹山路站,仅一街之隔。东渡国际青年城目前物业管理单位为深圳莲花物业,小区物业收费标准约合1.49元/㎡。武夷绿洲物业管理单位为南京青禾物业,物业收费标准为0.5~1元/㎡。(项目目前共有四期,其中多层房源收费标准约为0.5元/㎡,其他高层约为1元/㎡,受交付时间影响,四期中部分楼栋收费标准也存在差异)。

本期主持人:现代快报记者 马文煜



东渡国际青年城:业主的私家车停在了立体车库的外面



武夷绿洲:一辆私家车停在了消防通道上
现代快报记者 戚海芳 马文煜 摄

小区初体验

门禁成摆设、杂物堆积楼道、公共设施损坏、停车管理问题业主反映最多

东渡国际青年城和武夷绿洲两小区虽仅有一街之隔,但武夷绿洲小区交付时间较早,小区规模也更大,目前已有四期交付,两家物业收费标准也有很大不同。

走访中记者发现,在小区管理上,两家存在一些共性问题。例如,两个小区虽均配备了门禁管理系统,但小区大门却都长时间处于大开状态,来往行人无人刷卡,门禁成了摆设;有业主将自行车、杂物等堆积在楼道内的情况;部分公共设施损坏明显,没有及时得到维修。

记者在现场看到,两个小区在环境、卫生、秩序的维护上,整

体都还算不错。尤其是对于交付已使用近10年的武夷绿洲,实属不易。但遗憾的是,两个小区目前均未成立业主委员会。但据记者了解,东渡国际青年城目前正在筹备组建业主委员会。

采访过程中,两小区业主都认为,小区管理目前最大的问题,还是对小区车辆的管理。东渡国际青年城前段时间由于停车费上涨200%,而引发业主维权,在记者采访时,几乎所有业主都表达了对停车费涨价的不满(详见现代快报9月18日D13版)。而很多武夷绿洲业主,也向记者反映了小区停车位太少,有车辆乱停乱放,影响出行的问题。

专家分析

解决停车问题,两小区均需尽快成立业委会

南京市城市治理委员会公众委员、国家注册物业管理师赵健表示,由于东渡国际青年城近期刚经历过停车费上涨,业主维权的风波,在打分时,业主可能因此给分偏低。

根据《物权法》七十六条第七款规定,有关共有和共同管理权

利的其他重大事项,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。在没有业主委员会的情况下,应该召开业主大会,经“双过半”的业主同意才能生效,东渡国际青年城的莲花物业在没有召开业主大会的前提下,擅自提高小区

停车费是不合法的。

武夷绿洲停车位紧张是很多老小区的通病。由于武夷绿洲目前没有业主委员会,很难对业主整体诉求做到摸清,或形成一个统一诉求点,只能任由物业公司摆布。解决问题的关键,是先成立业主委员会。

问题汇总

东渡国际青年城

- 1.部分公共健身器材维护不到位,部分元器件损坏。
- 2.楼幢内部分电梯轿厢未配有摄像头,存在安全隐患。
- 3.小区个别保安存在乱丢垃圾、随地吐痰的情况。
- 4.各单元垃圾箱配置数量较少,建议增加。
- 5.小区未划出固定车位,地下车位价格过高。
- 6.小区中心每天上午有人跳广场舞扰民。
- 7.小区内有人设立商铺,卖水果、早点,影响小区环境。

武夷绿洲

- 1.地面停车位分布混乱,占用消防通道。部分路面未划固定车位,外来车辆经常堵门,影响业主出行。
- 2.多位业主反映,自家房屋出现渗水情况,向物业报修多次无果。
- 3.有业主将宠物散养在外,随地大小便,影响小区卫生。
- 4.小区楼道一周只打扫一次,建议增加打扫频率。
- 5.小区草坪经常被他人踩踏,有的部位已经枯死。

两小区业主满意度打分情况

调查项目	东渡国际青年城	武夷绿洲	满分
小区日常秩序	48分	63分	100分
小区清洁卫生	58分	66分	100分
小区绿化	64分	66分	100分
公共设施维护	47分	60分	100分
小区车辆管理	35分	51分	100分
对小区物业服务总体打分	60分	71分	100分
最早交付时间	2010年	2006年	
物业收费标准	1.49元/㎡(约合)	0.5~1元/㎡(约合)	
有效参与打分业主数量	31人	30人	

问卷设计单位:南京三江学院物业研究中心

备注:参与调查业主样本通过在小区随机抽取方式获得

截至发稿前,记者已将上述两个小区发现的问题汇总,递交至小区物业公司,对于今后的整改,记者将持续进行关注。

如果您居住的小区里,也存在着物业管理方面的问题,可与栏目组联系。或通过关注我们的微信公众号“住在南京”,直接向后台反映,我们都会在第一时间做出反馈。

《金楼市·周末小区见》热线:84783461



买房、物业、装修,都是我们在安家置业时需要考虑的大问题。如果您在装修时遇上什么纠纷或难题,也别着急,与我们“家装110”栏目联系,我们将在第一时间出马,为您协调解决。

互动平台

投诉热线:96060
咨询热线:84783564
84783663

如何证明“你妈是你妈”,开发商也给难倒了!

请开具证明
证实你妈是你妈



CFP供图

此前,有媒体报道称,北京市民陈先生在办理出国签证的时候需要填写“紧急联系人”,于是他写了母亲的名字,结果有关部门要求他提供材料,证明“你妈是你妈”。这个问题让人有些哭笑不得。而在南京楼市中,也有开发商遇到了被要求证明“你妈是你妈”的情况。

现代快报记者 杜磊

子公司引购房人质疑 母公司证明“你妈是你妈”

近日,万科璞悦山的置业顾问小王有些心烦,他的客户在交了定金后,却在签合同的时候出了岔子。“客户看到购房合同上盖的开发公司的章是‘南京筑浦兴业房地产开发有限公司’,就死活不肯签字了,说自己就是冲着‘万科’这个名号来的,要证明这个南京筑浦兴业房地产就是万科的公司,才能放心签字。

虽然无奈,但小王也只好去南京万科总部给购房人开了一张关系证明,并且加盖了万科置业以及南京筑

浦兴业房地产开发有限公司双方的公章,证明南京筑浦兴业房地产开发有限公司真的是万科“亲生的”。小王戏言,这下终于明白需要证明“你妈是你妈”是一种什么感觉了。

成立项目公司为普遍现象 利于成本核算及税收便利

事实上,除了万科璞悦山外,万科在南京开发的每一个项目都成立了新的公司来管理和运作。万科翡翠谷的开发公司是南京裕茂置业有限公司,万科九都荟则是南京站东置业有限公司……而除了万科以外,很多在南京开发了多个项目的开发商也

都是采用以项目为单位成立开发公司的模式。中海凤凰熙岸的开发公司是南京海润房地产开发有限公司,中海万锦熙岸则是南京中海海浦房地产开发有限公司,中海国际社区是南京海麟房地产开发有限公司。

“这种现象其实比较常见。”南京工业大学天诚不动产研究院执行所长吴翔华分析称,成立项目公司,对开发商来说有利开发成本核算和利润核算,也便于项目注入资金及转让,“这样每个项目运营的情况会很清楚,有利于管理”。此外,开发商还可以将开发成本分摊到不同的项目公司,对税收方面有一定便利。