



第三期

本期《周末小区见》,我们来到位于麒麟街道的银河湾紫苑,其开发商正是今年8月申请破产的常州华光房地产开发有限公司。该小区虽然于2008年开始陆续交付,但由于当时开发商就已出现资金问题,导致小区很多公共设施在并未完工的情况下勉强交付,是个名副其实的“半吊子”小区。直至今日,其三期57~61幢联排别墅还处于“框架”阶段,尚未完工。再加上物业管理不善,一直以来业主的意见都很大。目前,银河湾紫苑目前物业服务单位为开发商自持的南京亿君物业管理有限公司,小区物业费约合1.0元/㎡。

记者了解到,目前银河湾紫苑所属的街道和相关部门,已经对小区中存在的物业问题进行了调研,诸如门禁、整修等问题有望在近期得到协调解决。

现代快报记者 马文煜 赵雪文/摄

交付7年,大门都没有,游泳池还能钓龙虾

“未完工”的银河湾紫苑能走出困局吗?

小区初体验

大门没有,消防龙头不出水,大量基础设施未完工

10月11日,记者在多位业主的陪同下,走访了银河湾紫苑小区。刚到小区,记者就吃惊地发现,该小区虽已交付近7年,至今却连大门都没造。包括业主张先生在内的多位小区业主告诉记者,“开发商虽然在2010年前就交了房,但一些工程尚未完工。此外,开发商还经常拖欠工程款,当时给我们小区做景观的设计公司,就是由于长期被拖欠工程款,做到一半就撤走了。”

进入小区之后,记者看到,一处物业用房只刚刚搭好框架;很多水池、水景、泳池都还未铺设水管;还有的凉亭的砖瓦只装了一半;单元

门禁从交付开始,就无法使用……

记者还注意到,小区内有一个近200㎡的游泳池,十分气派,但里面的水非常浑浊。“由于开发商在做泳池时没做排水管,泳池无法排水,成了积水池。有人在里面洗拖把,还有人在里面洗衣服、杀鸡、钓龙虾……可惜了这么好的游泳池。”业主郁先生表示。

走访一圈下来,记者发现业主反映比较集中的还是安保和消防问题。多位业主表示,小区门禁管理严重缺失,多户业主曾遭遇入室盗窃。此外,部分楼幢和室外的消防栓都无法出水。



一个业主在小区水景里钓鱼,另一个在洗车



小区至今连大门都没有

最新进展

麒麟街道:近期小区门禁有望统一检修 区住建局:1、2期物业问题需多部门协调解决

麒麟街道物业办一位负责人告诉记者,银河湾紫苑小区存在的问题,主要和开发商破产有关,导致交付的几乎是一个没有完工的小区。街道一直很关心小区的问题。“此前我们一直在与江宁区住建局协调小区大门、消防等问题。目前我了解到的情况是,小区

门禁的整修已经有了着落,目前正由政府、住建部门通过招标的方式,选取一家维修厂家,对小区门禁进行统一检修。”该街道物业办负责人表示。

记者也就此事向江宁区住建局反映,信访办一位负责人表示,银河湾紫苑的情况较为特殊。“在

区相关部门牵头下,目前已通过将华光地产在江宁的一处商业用地拍卖,获得的资金,将着重优先用于57~61幢烂尾楼的复工。而针对1、2期已交付部分小区存在消防、小区大门等问题,还应当由小区物业、消防、质监、规划等部门,共同协调解决。”

矛盾焦点

业主曾与开发商、物业多次交涉,结果多是小修补

记者走访中发现,小区物业管理中问题较多,环境卫生较为一般,生活垃圾处理不及时,水景缺乏维护、楼道内电线、光纤乱拉,路灯损坏严重……采访中一位业主告诉记者,有一次电梯坏了,他向物业报修,物业居然带个锤子来,把轿厢天花板砸开,直接拉了两条电线下来,接了个超市买来的普通电灯泡,悬挂在电梯里。电梯运行时,电灯也跟着摇晃。

据业主介绍,自银河湾紫苑2008年首批交付以来,他们就多次跟开发商、物业等进行交涉,但至今都没有实质性的进展。有业主给记者展示一份2012年9月,业主代表与开发商、物业公司谈判的会议纪要,有十项业主提出的包括完善消防系统、车库整改、建造小

区大门等诉求,当时开发商和物业也答应整改。但直至今日,仅仅是在小区放置了一些公共健身器材,算是兑现了小区“体育锻炼、游乐设施”这一项。

记者电话联系了开发商华光地产南京区域的负责人,但号码已变成空号。小区物业表示,问题会及时处理,但目前负责人不在,只留下了记者的手机号码。截止到发稿时,对方也未与记者联系。

采访中一位业主感叹道:“我们买房的时候,这里的房价是麒麟门一带最贵的,比周边的商品房小区要贵500~1000元/㎡,却没有享受到对应的居住品质。现在交着1.0元/㎡物业费,服务甚至还不如旁边物业费只有0.5元/㎡的麒麟锦城小区。”

小区业主满意率得分

调查项目	银河湾紫苑	满分
小区日常秩序	40分	100分
小区清洁卫生	40分	100分
小区绿化	45分	100分
公共设施维护	33分	100分
小区车辆管理	43分	100分
对小区物业服务总体打分	49分	100分
最早交付年限	约2008年	
物业收费标准	1.0元/㎡	
参与打分业主数量	30人	

主要问题汇总

- 1.小区无大门和名称标识,后门无人值守,安防监控系统缺失,单元门禁无法正常工作,有较大安全隐患。
- 2.小区部分楼道和区域,消防器材无法使用,有较大安全隐患。
- 3.小区泳池无法正常使用,水景无人打理,常年积水。

- 4.电梯常年缺乏维保,经常发生困人事件。
- 5.生活垃圾清理不及时,北区一处小花园成了垃圾场,向物业反映多次未果。
- 6.小区路灯损坏严重,到了晚上黑漆漆的,希望物业能尽快解决。

如果您居住的小区里,也存在着物业管理方面的问题,可以关注我们的微信公众号“南京买房”,直接向后台反映,我们会在第一时间做出反馈。

您还可以拨打《周末小区见》热线:84783461



新手上路 人气旺才是选择的硬道理

近年来,由于房地产住宅市场价格趋势的不明朗,越来越多的投资者将目光转向了商业地产,其中商铺因“一铺养三代”而备受投资者关注。有人曾经打了这样一个比方:“投资商铺是金,投资办公楼是银,投资住宅是铜。”的确,商铺投资凭借其高收益、低门槛的特点越来越受到人们的广泛重视。

自己做老板,首次置铺很谨慎

现在的年轻一代,更希望拥有“自由”,能自在地享受自己的生活;同时年轻人又有着特有的冲劲和干劲,努力为自己的当下和将来拼搏。开店做自己的老板,成了年轻人生活方式的选择之一。

小张刚刚结束了旅行回到了南京,“出去了,才知道世界有多宽广。”没辞职前,小张在会计事务所工作,待遇相当不错。不过就在前年年底,小张辞职了,“倒不是盲目地相信辞职去流浪这种话,我也是考虑了很久。这份工作工资待遇都挺好,但就是压力太大,过得太累,整个身心都

叫嚷着要休息。”

“辞职后就想好好休息,于是拖了行李出去走走散散心。”而谈到自己旅行的感受,小张表示自己过得很有意义:“大部分时间都在放空自己,感觉像是突然卸下了重担。而且在旅行中也思考了很多,尤其是未来几年的规划,比如买个商铺开店当个小老板。”

对于“当个小老板”的想法,小张也有自己的考虑:“如果突然再次工作,可能就不大适应时间的调整了。当个小老板则不同,时间上更加自由。”不过,由于是第一次买商铺做生意,小张也比较担心日后的收益问题:“哪个商铺的性价比稍微高一点?哪个地段的商铺才适合投

资?”因此,小张表示自己会谨慎思考后再出手。

商铺怎么选?地段最重要

对于首次投资开店的购铺者而言,最重要的就是找个好地段。一般来说,好店铺就是人流、财流、信息流交换得最快、最活的地方。当然,好商铺可不是随意就能买到的,投资者下手必须稳准狠。滁州1912位于滁州老市委原址,相当于南京新街口的核心位置。滁州1912自从推出理财型商铺以来就一直受到市场热捧。“几个出手阔绰的业主来我们这儿买铺,都是一买就3~5套。”现场置业顾问表示。

那么滁州1912的理财商铺究竟又有什么魅力,能够吸引如此众多的投资客为其折腰呢?据悉,近3万平方米的滁州1912购物中心囊括了从环球名品到创意潮品、儿童中心、影院、时尚酒店在内的多种业态,并且传统男装、女装、鞋帽、日化等分层原则,突出了潮玩主题、全球化购物氛围。“首批入驻滁州1912购物中心的98个品牌,其中48个为首次进入滁州;98个品牌中的70%来自南京德基广场、金鹰、银泰、水游城、万达等一、二线城市名列前茅的购物中心。”相关负责人也坦言,滁州1912的运营目的就是使本地消费力再也不必外涌,在家门口就可以享受到全球化的购物环境。

而且滁州1912的商铺采用包租的模式,不再让业主为出租而烦恼。“产权是保证,开发商又帮忙运营,这样的投资方式非常轻松。”一位购房者坦言,他之所以在滁州1912投资了三套商铺就是因为省心,自己可以花更多的时间用来管理其他理财产品。

独家优惠

凡现代快报读者,下定即可享独家特别优惠及精美礼品一份。您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处,或自驾前往(自驾读者可享受交通补贴)。24小时报名热线:4001881912