



自“周末小区见”栏目推出之后,《金楼市》接到了很多热心读者的来信和来电,要求快报记者去他们所在的小区调研和采访。

上周,家住江宁区的朱女士来电反映,作为江南文枢苑小区的别墅业主,其物业收费标准为1.7元/㎡/月,而小区内其他洋房和多层住宅的收费标准则为0.85元/㎡/月,“别墅和其他住宅都在一个小区内,享受同样的小区环境和小区服务,为什么我们要多交一倍的物业费?”朱女士对此表示不解。

因此,本周的“周末小区见”,我们走进朱女士所在的江南文枢苑小区,其目前的物业公司是青和物业,小区物业收费标准为0.85-1.7元/㎡/月。

现代快报记者 杜磊 马文煜

一个小区,两种收费标准

江南文枢苑别墅区业主称“被歧视”

小区初体验

绿化率高 但小区“老龄化”迹象明显

2002年交付至今,江南文枢苑小区绿树成荫,郁郁葱葱,甚至在记者踏入小区大门的瞬间,一群飞鸟从大树上惊起飞出。

业主朱女士带着记者在小区里面走了一圈。虽然对于小区的物业收费标准存在异议,但是谈起小区的绿化以及居住环境,朱女士仍然赞不绝口。事实上,从实地走访来看,江南文枢苑的小区绿化率也确实很高,整个小区绿意盎然,一些小区主干道上的大树更是遮天蔽日。但是从绿化管理上来看,小区仍有所欠缺,树枝的修剪、河流的去污等都有待提高。

此外,由于交付时间长,小区内很多住宅都存在外立面老化、脱落的现象,不少路面也出现破损的情况。此外,由于老小区都没有地下车库,因此也存在停车难的问题,在小区并不开阔的干道上,记者看到有一半的路面被用来停放车辆。

此外,由于交付时间长,小区内很多住宅都存在外立面老化、脱落的现象,不少路面也出现破损的情况。此外,由于老小区都没有地下车库,因此也存在停车难的问题,在小区并不开阔的干道上,记者看到有一半的路面被用来停放车辆。

矛盾焦点

别墅区不独立,服务无差异 业主质疑物业收费不公平

记者在走访中发现,江南文枢苑小区从规划上一共分为A、B、C、D四个区域,其中朱女士所在的D区被规划为别墅区,其他A、B、C三个区则主要是洋房和其他多层住宅。

按照现有的物业管理收费标准,D区为1.7元/㎡/月,而其他三个区则为0.85元/㎡/月,前者的收费标准是后者的两倍。朱女士认为,虽然住宅类型不同,但其所住的D区与C区仅一条干道之隔,并不是一个独立的别墅区,与其他三个区享受同样的小区环境和小区服务,等级并无不同,不应该比其他业主交纳更多的物业管理费。

朱女士主张,将D区独立隔开,让业主享受到真正的别墅居住氛围;或者将别墅区的物业管理费标准与其他三个区保持一致。“其他住宅的楼道卫生以及楼大门等,每天都有物业打扫。而我们别墅区这些服务都享受不到,凭什么要交更多的物业费呢?”

朱女士主张,将D区独立隔开,让业主享受到真正的别墅居住氛围;或者将别墅区的物业管理费标准与其他三个区保持一致。“其他住宅的楼道卫生以及楼大门等,每天都有物业打扫。而我们别墅区这些服务都享受不到,凭什么要交更多的物业费呢?”

各方声音

青和物业:收费标准已与业委会商定 还可为别墅业主免费提供附加服务

青和物业的一位股姓总经理在接受记者采访时表示,江南文枢苑小区在建设之初就对A、B、C、D四个区进行了不同的定位,有的定位为别墅,有的为花园式洋房,规划设计的区别使得产品的收费标准自然不同。他表示,从目前来看,要把别墅区作为独立的区域封闭起来,物业公司没有办法做到。他同时表示,由于别墅属于高档住宅,物业收费标准没有指导价,现在的收费标准是与

业委会商定以后的价格。针对朱女士提出的没有享受到与别墅产品相符的物业服务的疑问,他提出了每年为别墅业主提供2-3次免费割草、治虫、花园修剪等服务的解决方案。

业委会商定以后的价格。针对朱女士提出的没有享受到与别墅产品相符的物业服务的疑问,他提出了每年为别墅业主提供2-3次免费割草、治虫、花园修剪等服务的解决方案。

专家观点:物业服务应质价相符 建议为不同物业类型提供差异化服务

对此,东南大学物业研究所所长黄安永也表示支持朱女士的想法和提议。他认为,物业的收费标准应与服务水平相对应,质价相符。如果在同一个区域,高费用却没有享受到差异化服务,物业公司对于业主的要求应该给予考虑和关照。

黄安永建议物业公司结合别墅的特点提供相应的服务,并且

根据业主需求提供选择。他同时提醒,对于物业公司来说,必须具有成本核算意识。正是因为物业管理服务收费不够明晰和透明,才常常引起业主不满意。



别墅区没有和其他区域独立隔开,但物业费是其他区域的两倍 现代快报记者 杜磊 摄

主要问题汇总

1. 小区没有地下车库,存在业主将车停在小区干道上的现象;
2. 小区绿化维护不够,河面杂草丛生;
3. 小区外立面老化、脱落,路面存在破损,需要出新和修补;

小区业主满意率得分

| 调查项目 | 江南文枢苑 | 满分 |
|-------------|---------------|------|
| 小区日常秩序 | 77分 | 100分 |
| 小区清洁卫生 | 73分 | 100分 |
| 小区绿化 | 83分 | 100分 |
| 公共设施维护 | 66分 | 100分 |
| 小区车辆管理 | 75分 | 100分 |
| 对小区物业服务总体打分 | 79分 | 100分 |
| 交付时间 | 约2002年 | |
| 物业收费标准 | 0.85-1.7元/㎡/月 | |
| 参与打分业主 | 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

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

首家地产“B转A”获批 新城靓丽业绩显“野心”



新城控股董事长王振华现场致辞

2015年11月20日,新城控股第二届商业年会在上海世博中心开幕,来自全国各地的上千个品牌商家、供应商、政府机构、银行代表和400家全国及省市主流媒体代表齐聚一堂,共同回顾新城控股商业板块在2015年所取得的优异表现,并

见证集团2016年最新发布的商业发展战略规划。中国房地产业协会名誉副会长、中国房地产业研究会副会长兼秘书长苗乐如先生为大会致辞,新城控股董事长王振华、联席总裁梁志诚携众高管出席,为新城旗下“吾悦系”品牌加快全国化战略布局开启更新的篇章。

新城控股作为近几年势头正猛的中国商业地产“新势力”,凭借着旗下城市综合体项目——新城吾悦广场在纷繁复杂的市场环境中脱颖而出,成长为中国商业力量的新代表。新城控股董事长王振华在致辞中说,新城控股已经确立住宅地产与商业地产双轮驱动战略,实施以上海为中枢,长三角加环渤海、珠三角、中西部重点城市的“1+3”全国化战略布局,新城吾悦广场作为集团全力打造的商业综合体项目,未来将进一步加速发展。

作为国内首家“B转A”的地产公司,新城控股的发展举措备受行

业关注,对于新城控股这只“奔跑的骆驼”而言,即将登陆A股,将给公司带来新一轮的高速发展契机。

王振华表示,“A股上市后,新城控股在房地产行业的竞争地位和竞争力将进一步巩固和增强。此次B转A将达到1+1>2的效果,新城控股未来必将走上发展的快车道。”

新城控股近些年凭借优异的业绩和增长,长期保持在全国房地产企业前20强行列。得益于聚焦住宅地产+商业地产双轮驱动的业务发展模式以及中国巨大的人口基数和住房需求,新城获得了较快增长,年复合增长率保持在30%以上。

目前,集团顺利完成今年年初公布的280亿元销售目标几无悬念。更值得注意的是,集团商业部分的销售目标将由去年的60亿提升至今年的100亿,未来这个比例还将逐步提升。王振华表示,新城控股将继续以稳健为前提,朝着2017年500亿元的销售目标加速奔跑。

万科携手造作 跨界“再造” 2015南京当代空间艺术展揭幕

11月20日下午,南京万科与晋晋原家居品牌造作联合奉献的“再造”2015当代空间艺术展,在南京无为文化创意产业园正式拉开序幕,为南京市民展示一系列空间艺术的同时,也掀起了一场对居住环境、生活方向的反思与讨论。

据悉,由南京万科主办的“再造”空间艺术展是南京第一场由地产人独立策划的艺术展,也是2015南京创意设计周的系列活动之一。与此同时,这也是南京地产品牌与家居品牌的首次跨界合作,作为创意家居品牌造作在南京的第一次亮相,也让更多的南京市民领略全球创意、中国制造的家居魅力。整个展览空间分成两个部分,第一部分是以“表·里”“失·眠”等为主题的10大场景,每一个场景都以空间的对比与物件设计的奇妙构思,表现了生活中隐匿在我们身边的那些“变化”。除10大场景之外,“再造”展首次尝试在现场设置摄影棚,能够让观展者通过进入暗室拍摄自己的照片表明自己关

于生活的态度,以互动的方式加深观展者对艺术展的印象,切身参与到对生活的思考当中。

作为一位拥有近15年万科履历的万科合伙人,南京万科副总经理缪川用自己的经历传递了万科集团在将近32年的历程中一直秉持的价值观。造作CMO王斌也表明此次南京万科主办的艺术展与造作一贯坚持革新中国生活方式的理念相契合,期望同万科一道,用艺术的手段让人们重新审视生活、反思生活,回归生活的本来模样。

万科璞悦山建筑设计师威威坦言,璞悦山依山而建,在设计之初就有让质朴生活回归的考量。而瑞典人Max Gerthel是造作国际化设计团队中的一员,他表示,北京的活力吸引了他,并赋予他诸多创作灵感,受到业内广泛关注的“8点椅”“随形桌”就是在中国生活之后设计出来的作品,在此次艺术展中也会随其他造作近期发布的家居部品展出。(杜磊)