

“真空”近一年 听泉山庄业委会改选卡壳



第11期

应业主打来的热线电话要求,《周末小区见》栏目组记者这期走进了位于仙林的听泉山庄别墅小区进行调查采访。该小区总建筑面积达6万多平方米,总户数仅351户,小区绿化率高达56.3%。然而,居住在这样的小区里,王先生却表示,小区的幸福指数每况愈下,“去年8月份小区物业单方面要求上涨物业费,且拒绝提供服务内容;为了维护自身权益,业主渴望重新组建业主委员会,原以为水到渠成,实际上却困难重重。”现代快报记者 咸海芳 田倩 文/摄



小区内的小河早已成为了臭水沟

小区林子里的不少公共木凳年久失修

小区初体验

小区绿化率较高 公共设施维护不善

记者从小区东门进入,发现小区业主与外来人员均需刷卡方能进出,物业对车辆管理颇有秩序。小区内绿树成荫,小区主干道的绿化与卫生打扫尚可,对此,王先生表示还算满意。因为是别墅社区,无论是采光、楼间距还是私密性都有良好的保证。不过,小区内也有部分业主久不居住,大门与栅栏已经呈残破状。

然而到了一些小道与树林带,情况则完全变了样:原本业主渴望亲近的小河早已成为无人问津的臭水沟;一些林区内的树木已被蚊虫啃食得面目全非;林子里的不少公共木凳年久失修,木板已经高高翘起。小区主干道附近与很多细节处的环境差距非常大。

业主不满物业费上涨50% 新业委会筹备遇阻

不过,物业与小区业主之间的最大矛盾还是,去年8月,小区物业单方面通知上涨物业费,幅度高达50%,引发小区业主抗议。其中255户联排别墅业主的物业费,从1元/㎡/月涨到1.5元/㎡/月,独栋别墅最高,涨到2.5元/㎡/月。“实际上,我们并不反对物业费上涨,但物业从未与业主商量,且涨幅过高,我们去问有哪些服务项目他们就闭口不谈。”业主王先生表示,如今物业在员工数量、资金投入上大幅缩减,小区的管理质量也每况愈下。“交付初期该小区的物业团队达46人,如今仅剩一半左右,夜间保安巡逻草草了事,小区内已发生多起偷窃事件。”

此外,小区交付至今没有物业用房,原本作为文、体、娱之用的会所被物业改造出租,也让业

主十分不满。为了维护自身权益,小区业主便想重新组建业主委员会来解决问题,然而却走入了“死胡同”。王先生告诉记者,今年1月,上一届业委会已经期满,今年9月29日,王先生等人向仙林街道提出了新一届业委会筹备组的申请,且得到了仙林街道的支持,准备征集业主报名参加筹备组时,却遭遇上一届部分业委会成员的干扰,经街道和居委会协商无果,相关工作已暂停了两个多月。

在多方协商无果之后,街道对业委会筹备组成员设置了新的门槛:一、筹备组成员必须是小区房屋产权所有人;二、不欠物业费。不过,有业主对于街道的做法略有不解:《江苏省物业管理条例》中并未规定业主参选筹备组需要满足第二个条件。

A

小区物业:物业费上涨符合法规 服务质量确有下滑

对于听泉山庄物业费上涨、物业用房及安保等问题,听泉山庄物业负责人戴主任接受了记者的采访。

他表示,小区物业费涨价是通过小区上一届业委会的

同意,并按照相关的法规按部就班执行的,超过半数的业主签字确认,物业费上涨的明细也按照法规公示清楚。至于新的合同与服务明细为什么不给业主看,他并未有明确说法。

对于业主反映的服务质量下降的问题,戴主任也承认,近年来各种成本上升,物业的质量较之前是有所下降。不过对于小区物业服务人数的缩减,他予以否认。

B

仙林街道:已牵头启动筹备组选举工作

仙林街道办事处物业科科长宣富寅表示,去年该小区物业费涨价前,物业公司曾出过通知,并征集了大部分业主的意见,通过了“双过半”(小区专有部分占建筑物总面积过半、业主人数过半)原则,因此具有法律效应,小区业主应该按时缴纳物业费。他表示,如果业主对此有

异议,可以尝试走法律途径。而对于业委会筹备组方面的纠葛,宣科长则明确表示,“上一届业委会已经届满且大部分业委会成员已经卖房了,因此他们并不具备直接参与资格,也要参与公开选举。”现在仙林街道正在牵头进行筹备组成员选举工作,同时对新一届筹备组参选

也提高了门槛:必须是业主,其次不欠物业费,好让双方都能够信服。宣科长告诉记者,本周已在小区南门与东门各贴了一张《听泉山庄小区业主大会筹备组报名通知》,经15日公示后方可进行筹备组成员选举,将业委会组建工作推进下去。

各方声音

小区业主满意度得分

调查项目	听泉山庄	满分
小区日常秩序	34分	100分
小区清洁卫生	48分	100分
小区绿化	29.3分	100分
公共设施维护	26分	100分
小区车辆管理	37.3分	100分
对小区物业服务总体打分	43.3分	100分
交付时间	约2002年	
物业收费标准	1.5-2.5元/㎡/月	
参与打分业主	30人	

问卷设计: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

主要问题汇总

- 去年8月,小区物业单方面上涨物业费,且涨幅达50%,不少业主因不满拒不接受;想以原标准缴纳费用,而物业不接受。
- 物业服务人员剧减,服务质量与交付初期比相差太大。
- 新一届业委会组建工作已停滞两个多月。

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



近一两个月奥体房主违约案例大幅度增加 河西二手房市场局部过热?

“看好的房子,价格都已经谈得差不多了,房主突然说不卖了,连个解释都没有。”最近,已经看好一套二手房的马女士很是焦虑,后来中介告诉马女士,房主是要过段时间卖房,等着涨价,而据记者了解,在近一两个的二手房市场,这样的违约案例屡见不鲜。

不少房主违约坐地涨价
一个月最高涨50万

“现在二手房市场有点疯狂,尤其是奥体、龙江等河西片区。”Q房

网片区董事杨媚说,尤其是近半个月到20天左右,卖方普遍看涨。“以苏宁睿城为例,小区的房子几乎每周一涨,每次涨1000-2000元/平方米,算下来一套房子就要涨20万甚至30万,一个月的涨幅约10%。”杨媚表示,今年3月份时,苏宁睿城的房价在25000元/平方米左右,现在已经卖到了38000-39000元/平方米。

“奥体东部的学区房以及奥体的次新房近一两个月跳涨,同一个小区,一套房一个月就能涨40万到50万,这种涨价速度近几年罕见。”王祥房产事务所总经理王祥说,尤其是学区房和次新房,价格上涨特别明显。主要原因是周边新房涨价速度太快,

让二手房价格也跟着水涨船高。

价格的疯狂上涨,带来的是卖方违约大幅度增加。“有的业主收了定金,要双倍退还定金解约,而买方仍然坚持必须买;有的业主收了定金想违约不卖,不但不愿意赔付,还非要把责任推给买方;有的业主合同签了,却让买方再加价。”王祥说,最常见的就是合同签了再涨价5万到10万,卖方抓住了买方急于购房的心理,一般买方都会接受。

杨媚向记者介绍:“前几天有个业主的案例就非常典型,第一天说要卖房,我们带客户过去看房。业主一看市场很好,第二天就通知我们说要加价15万元。我们刚给客户说

了加价的事,第三天业主又突然说不卖房了,等价格再涨涨再卖。”

供不应求致改善客集中出手
行情或持续到明年三四月

“政策宽松,下款速度也比较快,因此改善需求集中出手。”杨媚说,近两个月以来,每个月的成交量都在9000套左右,是近几年的高点。不过随着价格的上涨,不少业主选择了不卖房,再观望一段时间。“同样苏宁睿城小区也非常明显,原来买方想买140多平方米的户型,但是现在挂牌的很少,房源变少,客户拿钱也买不到房。”

“这波行情几乎成了是房子就好卖,尤其是改善型需求可以说是集中

爆发。”王祥也表示,最近奥体东附近的次新房、学区房挂牌量减少。

“政策宽松,楼市库存量变小,买房人多,供需失衡后导致价格上涨。”南京搜房网总经理助理胡涓涓分析说,目前来看,这部分购房需求仍然存在,传统的河西板块一房难求,预计一直到明年3、4月份都将是改善需求集中释放。

“我觉得这一波行情目前已经快接近尾声了。”王祥说,虽然价格仍然上涨,但是交易量开始走低。1-2月份是楼市传统的淡季,买房人相对较少,不过到了明年3、4月份楼市阳春时,还是会有一波很好的行情,而明年5月份的市场将决定明年下半年楼市的走向。