

本期周末小区见,我们来到了南湖一带的“南湖春晓·嘉怡苑”小区(以下简称春晓花园)。该小区于2003年交付,目前共有279户业主。小区目前物业公司为南京中信恒雅置业服务有限公司,物业收费标准为0.5~0.8元/m²。日前,我们接到了小区业主魏先生向我们栏目组打来的投诉电话,反映小区新老物业、业委会交接上存在的种种问题。近期,周末小区见栏目组记者,实地走访了该小区。

现代快报记者 马文煜 文/摄



小区物业、业委会同时期满

新老交替 小区账目该如何交接?



小区门头上“南湖春晓·嘉怡苑”几个大字中的“南”字已不翼而飞

小区初体验

名为“春晓”,小区内却难见“春意”

春晓花园是交付已有十余年的老小区,在走访当天记者看到,该小区虽然规模不大,但秩序和卫生方面尚属可以,然而公共设施老化的情况却比较堪忧。一进入大门,小区门头上“南湖春晓·嘉怡苑”几个大字中的“南”字已不翼而飞,只剩下“湖春晓·嘉怡苑”几个字。记者在小区内走访了一圈下来,也发现了很多路面损坏、业主私搭乱建等情况。

“关于小区环境,最大的问题

还是绿化维护不当,我们刚交付的时候,小区内绿树成荫,但后来由于物业管理不善,树死的死,枯的枯。”业主魏先生告诉记者。

在小区记者看到,沿街的一排杨柳,一些树干已经被虫蛀后断裂。绿化带上,杂草丛生,枯枝落叶到处都是,魏先生告诉记者:“你看这棵腊梅,原来好好的,去年开始闹虫害,今年花开得都不好,像这样的树木还有很多,真是太可惜了。”

矛盾焦点

业委会换届,原业委会未移交完整资料

小区目前服务的中信恒雅物业,是2013年刚到小区的,和当时的业委会签订了2年半的服务合同,2015年12月底就到期了。

现任业委会对原业委会、中信恒雅的工作也有质疑,“小区业委会在去年12月完成了改选,新的业委会成员已经就任。而在新老业委会换届,物业公司撤场交接的问题上,我们和原业委会、中信恒雅物业有了分歧。”现任业委会副主任刘先生告诉记者。

刘先生告诉记者,在2013年至2015年这段时间,原业委会曾

动用过两次共计80万元左右的维修基金,用于小区安装监控、维修电梯等。但在这次新老业委会交接时,原业委会却未能提供这两笔维修基金使用的明细和发票、会议纪要等材料。而中信恒雅物业也未能将这几年在小区理应公布的收支账目,移交给他们。“当时业委会动用维修基金时,我们就没看到任何公示材料和发票。中信恒雅物业在这两年期间内,也没有公示过任何收支账目,所以这次交接,我们要求他们提供账目明细,供我们核查。”刘先生表示。

当事人回应

原业委员会主任:我们只负责维修基金申请,不管账

小区原业委员会主任胡先生告诉记者,小区之前动用两笔维修基金,的确是由他们业委会负责申请的,但业委会只负责申请,之后的招投标、工程付款、监理等事宜,都是由物业主管部门在负责,所以他们无法提供当时的材料。

记者随后又找到了物业经理,对方表示,小区这些年肯定是定期

公布过收支账目的,只是业主没有看到。当记者要求对方出示之前公布过的账目明细时,对方却表示,由于今天会计不在,无法提供给记者查阅。该负责人还告诉记者,自从他们接手该小区以来,物业费收缴率逐年降低,像2015年下半年,物业费收缴率只有60%还不到,小区只能说是勉强维持收支平衡。

官方回应

街道物业办:
业委会可向区物业科
申请核查账目

对此,记者也采访了南苑街道,街道物业办桑主任告诉记者,之前他们也接到了该小区业委会关于维修基金账目核查的反映。按道理,新老业委会在交接时,应当把维修基金使用记录和公共收益账目与新业委会进行交接,小区物业更应当按合同要求公布账目。

“街道方面最终的意见是,如果现任业委会或业主对维修基金使用情况有疑问,应当以业委会名义去区里核查,如果维修基金使用确实违规,可以通过法律途径解决”。

市物业办:
新老业委会
交接有规可循

南京市物业办相关工作人员解答,按照《南京市物业管理条例》第17条的规定,新一届业主委员会选举成立之日起的十日内,原业主委员会成员应当将其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主大会所有的资料、用房和财物等移交新一届业主委员会,并做好其他交接工作。

“比如使用维修基金的发票,应当是由业委会负责保管的,物业办只会保留专项维修资金使用发票的复印件,这些都应当移交给新的业委会。而小区即将服务期满的物业公司,也应当按照《南京市物业服务企业退出管理项目行为指导规则》中的规定,移交相关物品账目”。

该工作人员表示,如果小区物业或原业委会,未按照法律法规规定,办理移交手续,业主或业委会可向区住建委物业科反映,他们会监督其整改。

(文中业主均系化名)



南京买房
微信公众号

如果您居住的小区里,也存在着物业管理方面的问题,可向“南京买房”反映,我们会在第一时间作出反馈。

您还可以拨打
《周末小区见》热线:
84783461

“奇点临近”2015-2016年度南京地产实力榜高层访谈系列二

万科青年公寓、创客空间 或有望落地南京

——专访南京万科置业有限公司副总经理缪川

来南京之前,缪川作为《万科周刊》主编以及王石《道路与梦想》一书的合著者为众人所知。来南京之后,缪川作为南京万科置业有限公司的副总经理为人熟知,他是“再造”2015当代空间艺术展的策展人,也是西班牙经典默剧《安德鲁与多莉尼》的引入者,更是“辛苦一年,只为这最后的甜”系列“橙”意活动的策划者……而这些充满文艺气息的活动无不透露出缪川的理想主义情怀。对于万科在2016年的发展,他说“今年一定会给大家带来更多惊喜”。

现代快报记者 杜磊



深耕已有板块 安品街项目终将揭开面纱

除了“再造”2015当代空间艺术展、西班牙经典默剧《安德鲁与多莉尼》以及“橙”意回馈客户这些走心的系列活动外,万科在2015年下半年连续刷新的两幅地王也成为话题聚焦。

先是在8月份,万科以14244元/m²的楼面地价拿下南站G22地块,创下板块地王。随后,在10月份,万科又以18201元/m²的楼面地价拿下G40地块,再次刷新地价纪录。对此,缪川坦言这就是万科的习惯做法,目的就是深耕已有板块,并稳定服务客户。实际上,这从万科这些年在南京的布局上就可见一斑。

在江北,继万科金色半山

进驻江浦后,万科璞悦山也毗邻而居。在江宁,继大盘万科金域蓝湾之后,万科翡翠公园也在2015年面世。在南站,万科更是陆续拿下数幅地块,打造了包括万科九都荟、万科新都荟以及万科尚都荟在内的南站三大项目。缪川坦言,万科想要打造的就是这样一个都荟生活圈的概念。不仅如此,缪川进一步透露,久违的万科安品街项目也将在今年二、三季度正式面世。

除了深耕之外,缪川认为在未来,万科要扮演的绝不仅仅是开发商的角色,而是城市配套服务商。在他看来,产品和服务都必须向外衍生,所以万科现在特别强调物业和售后。

产品更多元化 多重跨界产品有望落地南京

谈到产品和服务的外行,缪川透露,2016年万科将在产品上有多重尝试。其中包括万科教育营地、万科·美好家、万科青年公寓以及创客空间等。

记者了解到,万科目前在推行的万科塾就是一站式培训教育MALL。第一部分是社区营地,瞄准的人群为0-6岁的学龄前小孩。第二部分是城市营地,相当于民营的青少年宫。第三部分则是假日营地,专做户外有氧运动,包括三亚森林度假村、吉林松花湖滑雪场、东莞松山湖等。不仅如此,万科的住宅装修定制业务“万科·美好家”也已经正式发布,据缪川透露,万科翡翠公园也

将提供装修色调的服务,业主可以根据自己的喜好挑选色系。而在万科璞悦山,由万科与造作家居打造出的“态度”主题样板间,购房人只要有看中的家居产品都可以在现场下定。

缪川还进一步透露,万科在南站可能会考虑推出创客空间产品。而就在2015年10月份,上海的徐汇万科中心已经开始试运营,在2000m²的创客空间里,安排了86个办公工位,并配备了包括电话亭、睡眠舱、会议室以及多功能厅在内的配套服务。此外缪川表示,2015年备受关注的万科长租公寓产品,南京万科也在考虑今年落地。

“市场波动属正常” 未来行业将呈现四大趋势

虽然房地产市场已经进入“黄金时代”进入“白银时代”,但南京万科在2015年全年仍然获得了不错的销售成绩。截至2015年底,南京万科完成了78个亿的销售成绩。并且,据缪川透露,南京万科的利润率与2014年同比有所增长。对于未来的地产时代,缪川认为产品的丰富性和多元化至关重要,未来整个行业将呈现出产品的品牌化、渠道的平台化以及生活的场景化、产业的金融化四大趋势。

而这或许可以解释为什么包括万科塾、美好家、万科青年公寓以及创客空间等产品都被纳入南京万科的考虑范畴。事实上,2015年万科在南站的产品已经开始有所尝试,南站三大都荟产品的售楼处被改造成客户体验中心。而缪川也坦言,2016年万科还将对这一客户体验中心进行新的改造,加入更多新元素。

至于2016年的南京楼市,缪川则看得非常平淡,直言“南京市场出现波动很正常”。