



## 新物业去年就已选聘,老物业却迟迟不离场

# 南京莱蒙水榭春天小区究竟谁当家?

2018年12月,南京莱蒙水榭春天小区通过业主大会选聘了银城物业作为新物业,但老物业却迟迟不肯退场移交。此事历经街道主管部门多次协调,历时3个多月,至今仍无法得到解决。为了解事件最新进展,现代快报记者展开了调查。

实习生 王珺妍  
现代快报+/ZAKER南京记者  
马文煜 文/摄



走访中记者发现,小区公共设施维护的确很不到位

### 五大项目同时在售 最低精装均价2.4万/m<sup>2</sup> 青龙山新城 成南京刚需主战场

随着南京市老盘的相继收官及高地价项目的陆续上市,根据中国房价行情网的统计数据,南京平均房价已经站上3.1万/m<sup>2</sup>,高昂的房价将刚需一族越逼越远。纵观当下南京房地产市场,房价尚在2.5万/m<sup>2</sup>左右徘徊的仅有江宁及江北部分区域,再综合规划、城建配套、距离主城远近等各方面因素,青龙山新城可以说是其中较受置业者青睐的一个板块。

现代快报+/ZAKER南京记者 纪彦君

### 交通、教育、商业齐发展 青龙山新城迎大爆发

作为继江心洲之后第二个一、二级联动开发的新城,江宁青龙山新城整体规划约380万平方米,与新街口直线距离约为12.5公里,新城规划形成1环3线的交通路网,其中宁杭高速和绕城高速都位于新城之侧,地铁方面,包括已经通车运营的1号线、2号线、3号线及规划中的10号线二期、12号线、13号线在内,未来区域内将有6条地铁线路通车运营。

此外,教育、商业等基础城建配套的规划相对南京不少新城来说也走在前列。据了解,青龙山新城配备了上坊幼儿园、小学、中学,琅琊路小学江宁分校也已于2018年正式开学。商业配套方面,新城规划自建约70万平方米商业及景观区,业态涵盖住宅、五星级酒店、写字楼、公寓等类型。

作为主城区东南尚未被大规模开发的一片土地,青龙山新城目前已手握10个项目,在江宁板块不少区域已经无库存可售的状态下,堪称是2019年整个江宁板块的供货主力,同时也是南京为数不多的刚需主战场。

### 最低精装均价2.4万/m<sup>2</sup> 刚需重镇获置业者青睐

根据记者统计,青龙山新城的10大项目中,目前已上市销售的有融侨观澜、东城金茂悦II期及江宁金茂悦三盘,纯新盘中南上悦城和朗诗玲珑郡都于3月领取销许并开盘,均价均为25600元/m<sup>2</sup>,此外,还有纯新盘深业青麓上居、金茂G52、G66地块及金地G60地块、朗诗G22地块待上市。

据了解,中南上悦城首推3号楼119套精装房源,中签率41.7%,有成功买到房的置业者表示:“现在江宁大部分区域都无房可售,可以选择的板块中价格合适又距离主城近的,非青龙山莫属了。”此外,还有部分购房者看中这里的投资价值而入手。根据置业顾问的消息,项目将于本月继续加推4号楼房源。另外,江宁金茂悦、朗诗玲珑郡及东城金茂悦II期也都已在“金三”小高潮中推新,目前仍有房源在售。其中,东城金茂悦II期有望在今年下半年清盘,年底首开三期项目即金茂G66地块。

## 事件回顾

### 选聘成功后,新物业被阻挡在外

2018年12月,交付近5年的南京莱蒙水榭春天小区经过业主大会选举,成功选聘银城作为小区新物业。在与小区业委会签订《物业服务合同》后双方约定:新物业管理团队于2019年1月1日正式进驻小区。

然而在今年1月1日的交接现场,新聘任的银城物业却被莱蒙物业的工作人员挡在了门外,此事甚至惊动了当地街道和多

家媒体到场,却依旧不了了之。在此后的日子里,小区业委会、莱蒙物业、银城物业、街道及物业主管部门经过多次协商,甚至在房管局已向莱蒙方面下发《限期移交通知书》的情况下,银城也未能成功进驻,小区直到今天仍是由莱蒙物业管理。

采访中,莱蒙水榭春天一位业主告诉记者:“小区自2014年底交付以来,一直是由莱蒙物业

在管理,但管理水平很一般。去年小区成立首届业委会后,经过业主大会投票选举,大家选出了新的物业。但老物业却质疑业委会的合法性,不肯离开,要等法院判决。作为业主,我们肯定是希望小区环境越来越好,而新物业是我们全体业主的选择,老物业应当自动退出,否则现在这样吵来吵去,受害的还是我们业主。”

## 质疑声音

### 业委会、老物业各持己见

据记者了解,自去年12月银城物业选聘成功以来,南京莱蒙物业就不断提出对此次换物业实为“撬盘”的质疑。其中包括:业委会在投票期间暗箱操作;原莱蒙物业员工李某某在去年10月辞职至银城物业,认为该人与目前的事态有直接关系;小区业委会在新物业选聘期间,有4名成员提出辞职,致使现小区业委会已丧失效力,故而不承认与银城物业签订的新合同。

采访中,莱蒙物业负责人还

告诉记者,业委会一再要求他们退出小区,却一直不与他们进行账务处理,甚至私自拆除小区内

的广告牌,这样的强行交接他们很难接受。4月1日,现代快报记者联系到莱蒙水榭春天业委会的一名成员,他告诉记者,去年12月,包括他在内的5名业委会成员的确签署过一份退出业委会的申请,但根本构不成所谓的辞职,更不会

对投票结果产生影响。而针对莱蒙物业提出“新物

业选聘存在暗箱操作”的指责,该业委会成员表示更是无稽之谈。“去年12月9日经过全体业主投票、现场唱票,结果有超过63%的户数同意更换物业公司,既达到了法定的‘双过半’,唱票过程经过街道、社区代表现场监督,也符合法律规定。”该成员还表示,去年业主大会的投票结果不仅经过7天公示,还经过社区、街道民警两次上门抽查,得出的结果都是不存在问题,莱蒙物业至今不愿离场,完全是别有用心。

# 精装均价2.1万/m<sup>2</sup> 汤山板块获刚需置业者青睐

今年以来,“南京城市东部崛起”成为被业界广泛提及的立论之一,在这样的大背景下,南京城市东部的麒麟、汤山、龙潭等新兴板块的关注度与日俱增,其中汤山板块更是以精装均价2.1万/m<sup>2</sup>、总价200万左右的置业价格,受到了不少刚需购房者关注。随着土地的陆续出让及区域内规划利好的陆续落地,南京又一新城地标呼之欲出。

现代快报+/ZAKER南京记者  
纪彦君

### 置业: 精装均价2.1万/m<sup>2</sup> 南京所剩不多的抄底机会

实际上,随着多个限价老盘的陆续收官,南京主城刚需置业的门槛价已经从2万/m<sup>2</sup>出头的价格被抬高到近3万/m<sup>2</sup>,传统刚需板块要么无房可卖,要么早已脱刚。由此,精装均价2.1万/m<sup>2</sup>的汤山板块也给了购房者新的选择。

根据记者统计,目前,汤山板块有两盘在售,分别是旭辉银城江山御和碧桂园汤山源著。其中,旭辉银城江山御于2018年底首开,精装均价20800元/m<sup>2</sup>,全部为高层房源,面积82、120m<sup>2</sup>,总价170万起步,同时也是汤山板块置业的门槛价。在项目现场,记者发现不少购房者都比较青睐小户型房源,“考虑到预算有限,也为了以后转卖时比较好出手,所以倾向于选择82m<sup>2</sup>的户型。”有看房者告诉

者。从现场销控数据来看,目前,项目1、2号楼房源已基本售完,仅剩2套顶层房源,3、4号楼则在近期进行加推。

区别于旭辉银城江山御,碧桂园汤山源著则全部为小高层房源。项目于2019年2月首开,精装均价21200元/m<sup>2</sup>,户型面积109-111m<sup>2</sup>,相对来说总价也有一定的上涨,这也是限制不少刚需置业者入手的原因之一。除此之外,与碧桂园汤山源著相邻的汤山玉兰公馆由于需要现房销售,节奏稍稍慢于其他两盘,根据置业顾问处的消息,项目有望在年中上市销售,预计价格仍然会在2.1万/m<sup>2</sup>左右,交付时间则早于其他两盘。

### 发展: 10幅地块待上市 汤山将建全方位发展新城

相比南京不少热门置业板块,汤山板块的表现并不算亮眼,但随

着“南京城市东部崛起”立论的广泛提及、宁句城际的动工以及多个规划利好的一一公布,板块内的置业热度也在逐步提升,在售房源稳步去化中。

作为南京城东的价格洼地,2017年以来,汤山板块已有包括旭辉、银城、国资、碧桂园等在内的品牌房企纷纷入驻,但直到2018年末旭辉银城江山御上市,汤山板块才真正进入购房者的视野。3月29日,南京迎来开春后的首场土拍,金茂、苏豪联合拿下2019G05地块,将打造康养小镇。

目前,包括新出让的G05地块在内,汤山板块已有10幅地块待上市,除了2幅宅地及1幅别墅用地外,其余均为旅馆、商业、汽车等用途的土地,未来,汤山将成为全方位发展的新城。对比目前的置业价格来看,有市场人士认为:“汤山板块目前仍处于价格洼地,也是刚需族在南京所剩不多的抄底机会了。”