

(上接 B28 版)

“事实上,物业管理是开发商最不愿涉足的内容之一,这些都是直接与业主打交道,需要处理的事情比较繁琐。”在业内人士看来,将来物管进一步细分是必然趋势,而物管对承担售后服务等职能也愈来愈得到强化。物管这块内容,与开发结合得更为紧密,不少物业管理公司已提前介入开发流程。而对于业主来说,他们也需要得到更上档次的服务。

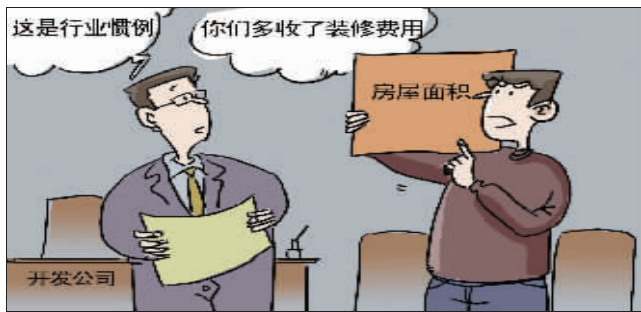
针对江北目前物业管理市场遇到的种种问题,专家也建议应该从开发商、物管、业主等多方着手,共同创建一个良性的市场:首先开发公司在建设楼盘时,就要提供质量过硬的产品,配套设施要完善。同时,他们还要承担起应该承担的费用,如“开班费”(在未缴物业费之前,付给物业管理公司的经营费用,相当于托管费)等,以及按照标准提供物业管理场所等。而物管需要做到诚信经营,对房屋买卖双方负责,敢于摊开问题,协商处理;物业管理要在自身的修炼上下功夫,建立完善的人员培训,以及激励机制,使得员工有归属和认同感,进而在尽到日常维护等义务的基础上,为业主提供更人性化的服务,并促进社区的文化建设;对业主来说,他们则要尽到履行社区日常规范,按时缴纳物管费等义务,同时在遇到相关纠纷时,也要尽量沟通,寻找合理的解决办法,而不应以拒交物业费作为筹码,影响到社区的日常运营。只要三方都负起责任,江北物业管理市场就会有一个更好的预期。

快报记者 许延正

精装修报价越来越高 原是为建筑面积买单

精装修流行了这么久,业主渐渐醒悟过来,“为什么开发商报出的分户装修费是以平均装修价格乘以分户建筑面积,而不是套内面积?”有的开发商简单回答说:“这是行业惯例。”有的置业顾问则告诉业主:“如果是你自己请装修公司,也是按建筑面积算钱的。”

南京还真有一位业主为精装修计价面积的事情和开发商打起了官司。日前,记者获悉,这位业主的第二次上诉再次被法院驳回。



漫画 俞晓翔

■事件回放

“开发商多收了 5965 元装修费”

虽然二审败诉,江苏天茂律师事务所尤金福律师依然认为开发商没有道理。尤律师向记者介绍说,这位业主去年在浦口区买的商品房,签约后并没有立刻产生疑问。过了一个多月以后,业主感觉奇怪,为什么以《室内装修合同》中的装修价款 27485 元去除以《认购协议》中的“装修 500 元/平方米”,正好得出《商品房买卖合同》中的“建筑面积 54.97 平方米”?

为此,该业主认定,开发商多收了她公摊面积装修费 1193 平方米×500 元/平方米=5965 元。

第一次上诉,律师以开发商“欺诈”为理由,要求向业主双倍返还多收的装修款。之后,法院以商品房买卖合同是双方的真实意思表示为由,判定开发商不构成欺诈。

第二次上诉,律师以“重大误解”为理由再次起诉,并要求开发商返还多收的装修款。随后,法院以同样的理由驳回上诉,认为并不构成对合同的重大误解。

开发商方面表示,该业主应该承担的装修款就是 27485 元,这一点已在合同中约定,因此不存在误解的问题。

解开精装修计价谜团

■记者调查

事出有因

按建筑面积计价比较简单

目前南京在售的精装修楼盘基本上都是以建筑面积作为装修价款的计价单位来告知客户的。同时,绝大多数业主都没有意识到,室内装修不应该为公摊面积而支出。但业主的官司为什么败诉了呢?业主到底有没有多支付装修款呢?

为此,记者特地请教了曾为中环国际、长发 CFC 等项目设计精装修样板房的南京金良建筑装饰设计公司总经理张伊心。张伊心闻言,连忙解释称,“业主的这个担心是多余的”。

张伊心说,作为设计单位,他们在承接开发商委托的精装修工程时,全部是以建筑面积来报价的。这是因为精装修工程介入时间早于分户面积测绘,起初根本无法确定住宅的室内面积。所以,始终以建筑面积计价便统一了计算口径。

其次,对于业主来说,无论以建筑面积还是套内面积计价,业主所承担的分户总装修款都是相同的。张伊心解释说,据他了解,开发商总是以一个项目为单位来计算装修款,即以装修总支出除以项目总建筑面积,由此折合出

平均修价,再按照分户建筑面积分摊到业主头上。这种计算方法简单易行。

有问无答

这样计价是否存在不公平

开发企业对装修公司的解释都非常赞同。但是,业主依然提出了新的问题。一位业主算了一笔账,认为用建筑面积做计价单位造成了邻里之间的装修费用支出的不公平。他的账是这样的:

假设项目装修均价为 800 元/平方米。8 幢 A1 建筑面积 90.21 平方米,得房率 80%,该户套内装修单价为 $800 \times 90.21 \div (90.21 \times 0.8) = 1000$ 元/平方米。7 幢 C1 建筑面积 136.09 平方米,得房率 86%,该户套内装修单价为 $800 \times 136.09 \div (136.09 \times 0.86) = 930$ 元/平方米。由于得房率不同,导致有两个卫生间的 7 幢 C1 套内装修单价反而会比只有一个卫生间的 8 幢 A1 更便宜。

那么,这位业主第一个问题是,业主装修支出是不是也和得房率有密切的关系?

再假设项目装修均价为 800 元/平方米。8 幢 A1 和 9 幢 A1 的户型完全一样,只有公摊面积不一样,造成两户型一个建筑面积 90.21 平方米,一个建筑面积 92.52 平方

米。结果,两位业主所缴装修款相差 1848 元。但是,这两户所享受的套内装修是一模一样的。这位业主提出第二个问题,同样的户型,为什么装修总价不一样?是否存在一位业主补贴另一位业主装修费的可能?针对这一问题,大多数业内人士表示,难以回答也难以解决。

张伊心表示,建筑面积计价的确可能造成分户装修款略有出入的现象,而且这种出入很普遍。但技术上不得不选择这种计价方式,那么对于业主来说,比较装修单价其实是没有意义的,业主真正要关心的,不应该是装修单价,而是自己的装修总价。

当记者问及售楼处上述费用出入时,售楼处表示,面对这种情况,他们也没有什么好办法。另一方面,确实有更多的售楼处在销售精装修房时,不愿意将装修平均单价随便报给客户,理由是“装修均价不具有很强的参考性”。

与此同时,一些业内人士也表达了这样一个观点:在如今精装修部分报价越来越高的情况下,建筑面积计价模式可能比套内计价更具价格隐蔽性。但对于业主来说,如果改为套内面积计价,无非是装修单价再高一点而已。快报记者 刘欣

未来,这儿生意会火起来!!!

- 将军山风景区一线为高档住宅聚集区。目前,该区域缺乏专为高档人士服务的特色中西餐饮、酒吧服务会所,橡树街将填补这一空白。
- 橡树街建筑极具异域特色,业态定位为高档特色中西餐饮及酒吧,专为有高品质追求及有商务需求的客户服务。该商业街交通便捷,距新街口闹市区仅30分钟车程,停车位充足。
- 橡树街将于近日公开,公开之日起一个月内先到投资者(经营者)将给予特别优惠。

橡树街与其他商业街有3点不同:

- 1.符合约定条件客户,经营期满,赠送产权
 - 2.量身定制个性化购买方案
 - 3.开发商承诺建立半捆绑商业同盟,开街一年内给予强力经营支持
- (具体细则请致电营销中心)

橡树街
OAK STREET

◎将军山风景区专属会所街区 ◎约150米长美式小鎮风华 ◎约1.2万平米南加州建筑格调 ◎餐饮、酒吧、休闲定向高端商业 ◎风格化社交平台
 投资商:南京金陵饭店集团有限公司 | 开发商:南京金陵置业发展有限公司 | 物业管理:南京金陵饭店物业管理有限责任公司
 销售热线: 025-52113999 52765178 | 现场地址:南京将军大道8号 | www.jlzy.com.cn