

物业费,该从什么时候算起

【精选案例】 一波三折推迟收房

赵女士在去年购置了一套商品住宅,去年12月30日交付。但是,她在收房过程中,发现房屋存在质量问题,与开发商进行了一番交涉,未果,最后通过法律途径解决了这一争议,并且获得了相应的赔偿。

在半年时间里,赵女士一直没有办理房屋交接手续。今年6月5日,赵女士去办理了收房手续,在交纳物业费时,双方又起了争议。开发商认为,根

据合同规定去年12月30日的交房截止日,就算已经将该套房屋交付业主了,按前期物业管理合同,应从该日期(2008年12月30日)起缴纳物业管理费。因此,赵女士缴纳的物业管理费要从交房之日算起。

赵女士困惑了,物业费应该从何时起算?是合同约定收房日期还是实际收房日期呢?

【律师分析】 三种人要缴物业费

江苏法略律师事务所游朔海律师表示,根据相关物

业管理规定,缴纳物业管理服务费的主体可以分成三种:

第一种是业主。业主是物业的所有权人。

第二种是物业使用人。这种情况发生在房屋出租和出借时。同时,房屋的所有人应付连带缴纳责任。

第三种是开发商。在物业还没有售出之前,开发商仍是物业的所有权人。即使已经出售但还没有交付给买受人的物业,由于买受人还没有接受物业服务,也应当由开发商缴纳物业服务费。

“从上述分析,业主或物业使用人缴纳物业管理服务费,是以开发商将物业出售或者交付给物业买受人为界限的。只要开发商将物业交付给物业买受人,业主就应当开始支付物业管理服务费。”游律师说道,这也就是确定本案中赵女士缴纳物业管理费起算时间的依据。

尚未拿房不应缴费

在本案中,由于赵女士与开发商合同约定去年12月30日为交付截止日。开发商便认

为,根据合同规定去年12月30日的交房截止日,就算已经将该套房屋交付业主了,按前期物业管理合同,应从该日期(2008年12月30日)起缴纳物业管理费。但是,这种说法是不能成立的。

游律师认为,所谓“交房截止日”,是指开发商将商品房和与该房屋相关的证明文件交付给购房者以供验收的截止日期。只有购房者对开发商提供的房屋依据双方订立《购房合同》进行验收,并查看与房屋相关的证明文件,各项确认

无误,并实际办理入住相应手续时,开发商的交房义务履行才已完成。

在实际生活中,在办理房屋交接手续中,购房者发现交付的房屋质量瑕疵或房屋相关文件的不全而拒收房屋的事是屡见不鲜的。相关法律规定,出卖人交付房屋不符合使用条件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。由此可以确定合同约定的“交房截止日”不等于实际收房日。

《金楼市》工作室 殷伟

楼市动态

创翼 BOX 加推房源热销



加推房以76-102平方米户型为主

“旭日爱上城·创翼BOX又有新房源啦!”这一加推信息自两周前公布以来,就不断激起了购房者们的兴趣。原来,由于前期房源遭疯抢,红太阳地产决定在8月15日紧急加推一批房源,以76-102平方米两房、三房为主力户型,以满足广大关注“创翼”的精英的购房需求。

8月15日当天早上7点不到,售楼处门口便已经排起了一条长龙。笔者获悉,最早的客户头一天清早便赶到了售楼处。更有位70多岁的老阿姨凌晨三点半便从主城区赶过来,要为儿子选购婚房。

八点半,售楼处的大门提前正式打开。销售人员和现场秩序维护人员一字排开,门外等待排号的购房者们依次进入现场选房,现场气氛虽热烈火爆,但秩序井然,有条不紊。据笔者初步估计,开盘的当天上午,售楼处现场的人数至少达到了上千人,人潮涌动,络绎不绝,让售楼处的温度更是升高了许多,即使大功率的空调不停传送着冷气,也抑制不住售楼处的火爆气氛,更抑制不住购房者们热切激动的情绪。售楼现场销控展板的房源栏里被不停地贴上已售出的绿色标签,截止到中

午12点,500多套房源已经销售过半。

笔者看到,此次加推的房源同样承袭了创翼BOX的百变空间风格,其中更有76平方米精致二房,厅房合理分区,简约实用;主卧朝南,私密性强,功能更为合理;厨房干湿分区,洁垢分离。

桥北核心区用地日益稀缺,而此次加推的14、15幢两幢高层房源就处在桥北核心区稀缺板块内,紧邻长江,濒临浦珠路主干道,因此,不仅为业主带来了极为便利的交通条件,更可俯瞰长江。

项目周边有同属弘阳集团旗下的华东MALL等大型商业项目,规划了两个特色城市街区。紧邻市政配建的体育馆、文化馆。同时在小区内引入一所小学、中学为一体的十轨九年制学校。配建了幼儿园、社区活动中心与大量配套商业。设置了商务办公区、中心商务广场、文体休闲区、高档居住区、中心广场、学校等六位一体的城市生活设施。

销售总监向笔者透露说,创翼BOX共两批房源现已全部公开。后期,红太阳地产将会考虑推出其他风格的房源,以丰富旭日爱上城这个大项目的多样性。

先锋青年公寓周末开盘摇号

8月16日起,城南地铁新盘先锋青年公寓开始进行认购意向登记并发放房号,登记首日就有300多名客户领取了房号。此次登记不分先后,将于8月21日中午12点截止。

本周六,该项目将在南京金陵饭店正式开盘,届时将进行电脑摇号选房。开盘当日,将有333套房源推出。

从去年下半年开始,城南就陷入了阶段性“房荒”,可售

商品房的套数一直居于各大板块的末位。据统计,目前城南板块可售房源不足1000套。先锋青年公寓是今年以来城南板块推出的首个新盘。该项目位于雨花西路121号,离安德门地铁站步行不到10分钟。

据了解,该项目总建筑面积接近5万平方米,规划有2幢5层、一幢9层、三幢10层住宅,共有500多套房源。绿化率46%。项目设计为全南

式小户型,主力产品是约50平方米的青年公寓。

此次首批推出的是两栋多层(2号、3号楼)和两栋小高层(4号、6号)共333套房源,户型以40-53平方米一房为主,还有少量70平方米两房,88平方米三房。其开盘均价预计在10000元/平方米。项目定位为青年社区,注重公共部分在空间和功能上的拓展,为青年人打造运动、健康、交流共

享领地。

“预约登记的客户可以在交纳1万元诚意金后领取房号,客户不需要排队,房号没有数目限制。”开发商负责人透露,8月22日开盘当天,将进行现场摇号选房。未能选到房的客户,诚意金将在9月3日和4日无条件退还。剩余房源将在10月份左右推出,到时将不再另外发号,继续进行摇号选房。(文涛)

南京住宅申请全球绿色标签 城开御园荣获德国建筑能源证书

8月18日,城中新城开御园在南京金陵饭店亮相。当天上午,德国DEKRA代表向城开御园颁发了德国能源证书。这预示着一个全新的节能绿色产品即将面世。

城开御园位于紫金山南麓,明故宫遗址以北,邻近玄武湖富山风景区,总建筑面积31000平方米,由五幢8层Artdeco风格住宅组成,按现

代人居标准,低密度、高绿化率构建而成。设计户型最小面积约90㎡,最大面积约180㎡。项目已于2008年7月开工建设,预计2011年竣工交付。

开放商透露,项目预计在今年年底开盘,将为业主提供一个低能耗、高舒适度的人性化健康居住空间,为社会建设绿色健康环保的科技住宅。建造低能耗、健康、环保、

高舒适度的居住建筑,不仅是社会可持续发展的需要,更是人类未来健康的保障。在城开御园的开发建设中,南京城开集团邀请德国政府节能设计工程顾问公司——德国誉德工程(控股)集团按照75%的节能标准全程设计。项目采用地源热泵系统、毛细管顶棚辐射系统、置换式新风系统、建筑节能外围护体系、生活热水系统、外遮

阳、太阳能利用、直饮水、同层排水等九大建筑科技。

目前,城开御园项目不仅通过了国家3A级住宅认定设计审查,还获得2008年度江苏省节能减排专项引导资金示范项目、南京市建筑行业首批科技试点工程等殊荣。此外,项目还得到世界银行节能贷款,并正在申请代表全球绿色标签的美国LEED认证。(文涛)

夫子庙绝版住宅 皇册家园三期·南第呼之欲出

欲近四旁,莫如中央,故王者必居天下之中。

600年前明皇室藏书宝地,今日以“皇册家园”之名依然鼎盛。唯经典超越经典,3期南第巅峰再造。

明城墙内,上浮桥口,北倚新街口,东邻夫子庙,环枕十里内秦淮河,一个有着600年岁月滋养的地方;始于六朝,历经

南唐、宋、元、明、清、民国至今,更是南京文化的发源地之一;从明朝皇室的书香,再到如今皇册家园三期·南第的欣欣向荣,唯尊贵气度亘古不变。

在寸土寸金的都市中央,三期6万平方米精致绝版规模,让南第独树一帜。

南第以水系和植物为主线,依据自然法则合理布置,规

划出精致、丰富且主题性强的生态园林景致,升华出城中优居环境。6栋小高层为建筑主体,局部辅搭阳光多层,建筑间不再摩肩接踵,自然意向浓郁。建筑主色系采用简约质朴的青灰色,内敛而不失典雅,营造俊朗的新古典主义意韵。

由本土品牌开发企业鸿意地产和秦淮房产联合开发的总



南第效果图

规模达20余万平方米的皇册家园,一经面世便屡创销售佳绩,在过去的几年间,物业保值增值能力更是惊人,这是对地段价值、产品品质、园林景观以及物业管理等综合素质的一致肯定。

38-68m² 精装小户型公寓, 一户一景
9420元/m²起 准现房发售!
 专享热线/ 85069555 85069577
 地址/ 下关区热河路50号(绣球公园西门口)

开发商/南京阅江广场房地产开发有限公司 开发商/南京二桥置业发展有限公司
 全权营销/南京利达房地产经纪有限公司 中房营销: 200700120

南京“金外滩”生活的崛起!

主城区繁华商业中心地标性建筑,
 绣球公园、小桃园、长江、阅江楼环绕左右, 秀色可餐;
 主城区繁华商业中心, 交通便利, 通达全城! 集百年人气, 聚千万财富;
 一个城市金色外滩的蓝筹投资品震撼上市!