(紧接 B33 版)

以上这些都是评选的硬杠杠,据其介绍,一级资质物业不用参加年检,每年相关部门会从网上监控该物业的经营管理情况,有没有重大投诉情况等。记者还了解到,一级资质物业与物业收费高低无关联,也就是说,资质高并不代表可以高收费。张家宁认为,虽然面积、人员等条件并不难达到,但一级资质的不足就是与真正的管理水平脱节。

向建设部投诉——
不符资质的物业可被降级

8月 13 日,南京市房产政务网上公开通报批评,被批评的两家物业分别为长兴物业和百市物业,被批评的主要原因是,“在近期开展的迎接;全国文明城市公共文明指数测评’ 工作中,这两家物业存在卫生状况差、绿地杂草多、车辆停放乱等诸多管理问题。督查组多次下发整改通知始终处于消极状态,整改不力。在随后的市城管办督查组的检查中,上述问题依然存在,损害了我市物业管理行业的形象。现给予通报批评,并在企业诚信档案中予以记录,同时取消其参加物业管理投标活动及申报市优、省优、国家示范项目的资格两年。”

南京市物管办相关人士透露,这次通报批评里就有一家是一级资质物业,“有些一级资质的物业公司仗着归建设部管理,无视地方规定,对南京市来说,对他们惩戒力度很有限。”

一级资质物业服务不到位该不该降级?带着疑惑记者拨通了住宅和城乡建设部房地产司的电话,相关人士建议业主,“如果你所住的小区是一级物业在服务,而他们确实服务不到位,业主随时都可以向所在省的建设厅进行举报,或者直接向建设部进行投诉,接到投诉之后,相关部门一定会跟踪调查情况是否属实,物管企业是否存在违规违法行为,一旦事实无误证据确凿,无论是南京本地的物业还是全国性物业都会遭到降级处理,这毫无疑问!” 快报记者 费婕

■延伸阅读

南京一级资质物业还不少

在南京,一级资质物业到底有多少?记者对此多了些调查——

曾服务于翠岛花城的长兴物业是南京较早的国家一级资质物管。还有江鸿物业、新鸿运物业、紫竹物业、爱涛物业、永和物业、金鹰物业、栖霞物业、安居物业、青和物业等。去年,仁恒物业也获得了国家一级资质。一些全国性的一级资质物业公司也已扎根南京,比如融侨物业、招商局物业、保利物业、莲花物业等。比如,招商局物业管理的项目有君临国际,南京国际金融中心,保利物业管理的写字楼有民防大厦,高档小区有天正湖滨以及苏宁银河天启花园,莲花物业管理的项目有亚东国际公寓、朗诗熙园、翠屏国际城等。

别被开发商的叫价给唬住

“金九”疯狂不了

最新数据显示,8月房价比今年 1 月上涨了 18%。而且不难发现,近期南京不少新房源报价也在齐声喊涨,似乎“金九”房价将继续大幅上涨已成定局。事实上,记者从前期的实际成交价来看,房价并非如开发商喊得那么高。业内人士指出,近两个月,南京将有数十个楼盘的大批新房源集中上市,8月成交量已开始下滑。开发商喊高价营造了紧张气氛,实则也有试水市场的意味,对此,购房者却不一定买账。

新房源齐声喊涨

“9 月 1 日起上调 800 元 / 平方米。”近期,城南雅居乐花园频繁打出涨价广告。记者致电售楼处了解到,其价格已上调到均价 1.5–1.6 万元 / 平方米。调价的房源是其一期实景现房的最后一部分,为 190 平方米和 270 平方米的大户型。开发商相关负责人表示,这些房源位置和楼层更好,调价是从房源本身价值的角度出发。

城中长江路九号前一批房源价格还是2.5万元/平方米,新一批房源居然喊价3万元/平方米,涨幅高达5000元/平方米。“这是我们最后一栋,面积更大,位置更好,只有101套。”售楼处人员一再强调这批房源的特殊性。

城中凯润金城新一批精装修酒店式公寓报价 2.65 万 / 平方米,江北明发滨江新城一线江景房报价 7000 元 / 平方米,时光囗韵四期目前报价 9000 元 / 平方米,先锋青年公寓也表示新一批房源价格将继续上调……此外,长发学府路项目和南京国际广场也传出了单价三到四万元的高价。似乎新房源一上市,就将引来一阵涨价潮。

实际成交价有差距

房价会不会真如开发商喊的那样高呢?南京网上房地产统计数据显示,只有部分楼盘的实际成交价能达到其报价。以城中、河西两大板块 8 月 12 日至 8 月 18 日房价为例,当时城中一楼盘有房源喊到了 28000 元 / 平米,而城中实际成交均价只有 14680 元 / ㎡;河西多家楼盘喊价 15000 元 / 平方米以上,而河西实际成交均价只有 10945 元 / 平方米。易居中国相关人员透露:“价格虽然喊得高,但实际上有价无市成交不足,对片区价格水平并没有起到太大影响。”

别被涨价吓唬买房

“当前的房价走势已经演变成开发商和购房者的一场心理博弈。” 业内人士分析,即使个别楼盘房价冲高也不代表整体房价水平的大幅提升,何况其报价中还存在水分。近期南京一报价 1.6 万元 / 平方米的楼盘,8 月实际成交价不到 1.4 万元 / 平方米。开发商之所以喊涨价,一方面是为了试探购房者的反应,争取利益最大化;另一方面也是一种惯用的恐慌式营销方式。所以,提醒购房者切莫因此而恐慌性购房。

与此同时,据网上房地产数据显示,近三周全市商品住宅的成交面积分别为 19.6 万平方米、20.6 万平方米和 22.0 万平方米,而认购面积分别为 22.7 万平方米、18.3 万平方米和 16.4 万平方米,成交量不断上涨,认购量呈现下滑之势。

网尚机构分析认为,当前认购量的不断萎缩将可能引起后市成交增长乏力,原因主要有:一是 9 月南京将有 57 家左右楼盘新推房源,巨大的供应量使得购房者选房空间更宽裕,前期房源紧缺形势下 “急迫性购房”将转向“选择性比较购房”,购房周期将在一定程度上拉长;二是随着不少楼盘的再度热销,房价增速加快,对房价极其敏感的刚性需求部分受到限制,同时近期一系列的政策“从紧”信号,也让购房者期待能有更多的调控政策出台以稳定甚至回调房价。在以上两个因素的合力作用下,9 月楼市出现 “疯狂”的可能性不大。

快报记者 文涛 费婕

钟山美庐

“收藏·家”引关注

8月 29 日下午由业主发起并承办的私家藏品展在钟山美庐如期举行,应邀前来的收藏家马未都对钟山美庐赞不绝口,并有意购买此类别墅作为收藏。此次活动以“收藏·家”为主题,展览荟萃了部分业主祖传及个人收藏精品。

马未都介绍了中国各年代的盛世与收藏。民国建筑设计、构造、风格兼容中外、融会南北,堪称西风东渐特定历史时期中外建筑艺术的缩影。南京作为民国之都和民国建筑的大本营,钟山又被称为南京的母亲山。钟山美庐以其钟山得天独厚的地理位置和民国原汁原味的建筑风格,被专家称作最“南京”的别墅。

园区内,超 80%的绿化率和 120 多种植物构建林荫大道,确保四季有花、四季有景;柱亭、园雕、花台、景墙、溪谷、叠水、瀑布、涌泉等营造着曲径通幽的意境园林。回形纹、围合庭院、坡屋顶、老虎窗、青砖汉瓦、中式灰、西洋红等民国元素无处不在,佛家莲花座、拴马桩、古井圈等收藏品随处可见,马未都感叹只缘身在此山中。

据了解,钟山美庐的物业服务由高力国际鼎力担纲。从室内清洁、家具保养、定期通风、花园打理到日常生活用品配送、家政保姆推荐、专车接送服务,从宴会安排服务、旅游计划安排服务、医疗健康服务,到园艺培植服务、宠物护理寄养服务等个性化服务,无不体现着周到和尊贵。如此豪宅、如此管家,怪不得钟山美庐能成为收藏界的新宠。

南大师生钟爱什么样的楼盘?他们渴望的社区生活是什么样的?随着南大搬入仙东,“仙东第一盘”给出答案——

仙林·新街坊引爆“南大效应”

收官在即,两大户型重磅优惠,最低 9.3 折,部分房源 3939 元/㎡

今年 7 月,当南大浦口校区正式搬入仙林时,很多人看到的是仙林大学城影响力因此更胜一筹,仙东地区因此得以快速发展,而仙林·新街坊这个距离南大最近的楼盘却从中看到难得的售房机会!

这两个月的成交情况亦证明了这一点,据新街坊案场经理介绍,南大没有搬来之前,该项目以大城东地区的客户为主,投资属性强烈,而南大迁入以后,南大老师在这里置业的越发增多,尤其是 8 月中旬,新街坊推出特惠,一些学生家长甚至也赶紧买进一套。

新街坊,南大旋风正越吹越劲!

投资亦可,养老亦可
教授首选复式五房

新街坊是南大周边楼盘,“近水楼台先得月”,不少南大老师自然第一时间锁定该项目,张教授正是其中之一。当时他从快报看到该项目的宣传报道,觉得这个楼盘居住舒适度不错,“现在的房子很多,但别墅院落中的花园洋房却非常稀缺,我们年纪大了,想住得舒服一些。”

为此,张教授特意带着夫人来新街坊实地看盘多次,用他自己的话说是 “考察很久,把新街坊方方面面的情况都了解透彻。”但正式决定购买时又犯难了,原来张老喜欢顶楼复式房,夫人则喜欢一楼带庭院的,最后是新街坊的优惠帮了他们大忙,他们以 9.3 折的价格买到一套 165㎡的户型。

张老表示,165㎡的户型能够满足他们的所有需求,他有很多藏书,五房的设计,两个房间给他做书房,夫人喜欢庭院生活,这个户型赠送了两个露台,还有屋顶花园,正好可以让她摆弄花草,周末孩子们来了也有地方住。“以后我们就在这里颐养天年了。”

投资亦可,改善亦可
老师选择一楼美宅

相关人士曾说,大学老师选房有自己的独特需求,其一,是买一套距离自己授课的大学不远、交通便利、环境优美的房子;其二,户型走两个极端,小户型和大户型颇受青睐;其三,亲切、自然、随意的社区风格,能为在教育岗位上辛苦工作的教师们带来工作之余放松、闲适的感觉。

刘老师的置业标准和专家观点如出一辙,她是大户型需求者,她看中新街坊正是距离合适、户型优越、社区环境清新,不过,她除了这些共性之外还要加上一条符合孩子的需要。

原来刘老师有一个三岁的孩子,现在置业在考虑自身需求的同时,还要考虑到孩子能玩的空间,她最终选定一楼 135㎡户型,“这个户型‘主卧 + 儿童房 + 客房 + 阳光房’的设计很对我胃口,父母有自己的房间,我们能有自己的书房,而且赠送 30㎡的私家庭院,也有孩子畅快玩耍的地方。”

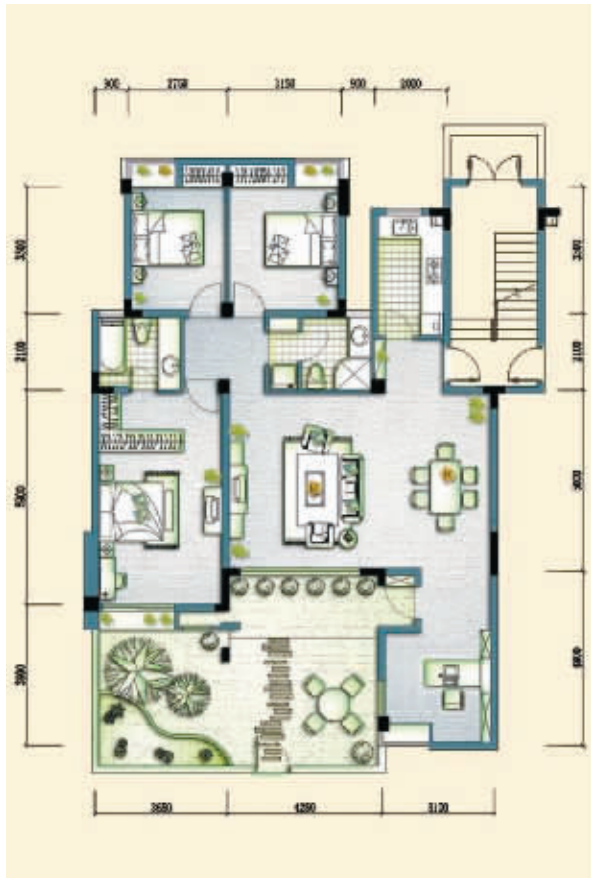
投资亦可,自住亦可
大学新生同步成房主

新街坊的产品魅力不仅吸引了南大老师,更吸引了南大的学生,一些还在读大二、大三的同学,父母已迫不及待地帮着其在新街坊置业了,其中最让人吃惊的是竟然还有刚入学的大学生,其父母也以孩子的名字购买了新街坊的房子。

陆同学来自江西南昌,今年刚刚考上南大,就读地点正是南大仙林校区,父母为了了解学校情况,提前半个月来宁,在看到新街坊特价房源后,觉得可以同步买房,“南昌那边单价四千元的房子都很少,南京这里的房子才四千出头,太值得购买了,又是现房,简单装修一下,孩子节假日就可以过来住了,父母亲戚来看望他,也无需再住宾馆。”

陆爸爸说,他更看好这里的投资价值,即便四年之后小孩不在南京工作,南大边上的这套房子、现在售价这么便宜,以后肯定大有赚头,“这是送给孩子的开学礼物,也是送给他的毕业大礼。”

据悉,陆爸爸最后并没有选择特惠的两种户型,而是选择了 116㎡的房源,三房格局,总价不高,日后也更方便出手。



电话 85726388 85726488 地址 南京仙林大道与七乡河交界处