

金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

「物业大家谈」系列报道之十

收费不规范、服务不到位、制度不完善……

真想摘掉这些物业的一级“帽子”

一级资质物业，这个响当当的名号曾被开发商作为卖点兜售房子。如今，物业鱼龙混杂，南京就有不少小区的业主享受的是一级资质物业提供的服务，缴纳的是不低的物业费，结果却失望透顶。于是，质疑声此起彼伏，这些被业主赶走的物业为何还能继续享有一级之名？

你是否遇到了物业难题，是否苦恼于物业纠纷？欢迎与《金楼市》交流：84783545 84783628；或登录 www.dsqq.cn 点击“论坛”进入“非主楼”线上交流。



漫画 俞晓翔

频频惹怒业主—— 一级资质物业收钱不干事

旭日景城的业主本以为自己小区的物业为全国知名的一级资质就可以高枕无忧，可结果让他们失望了。2007年年底，全国“一级资质”物管深圳鹏基物业惹怒众多业主。据一位业主回忆，“物业收了钱不干事，撤走了所有正式保安后仅在社会上聘请了几名无任何资质的临时保安站岗。陌生人可自由进出小区，盗窃电动车电池等事件屡屡发生。在新成立的业委会向物管公司提出意见汇总后，鹏基物业也敷衍了事，拿不出任何整改意见。”业主怨声载道，“堪称国家一级资质的鹏基物业，小区管理处一年换了三个主任，收费不规范、管理不规范、服务不规范、制度不规范，这样的物业怎么安心？”据调查，这家鹏基物业为深圳鹏基地产旗下公司，拥有国家一级资质，在全国管理着2000多万平方米的商业住宅项目，为中国十大物业管理公司之一。

家住碧瑶花园的业主也有烦心事，小区的江鸿物业收取的物业费不仅高且不合理，一位业主告诉记者，“因为碧瑶现在的情

况不符合交付标准，按照南京市房管局出台的《前期物业服务合同》的规定，因开发商分期开发、分批交付使用原因，造成住宅小区配套设施和绿化环境未能到位的，业主可按低于合同约定收费标准15%—30%交纳物业服务费，差额部分由开发商承担”，可事实是，该物业强制要求业主100%缴纳物业费。江鸿物业同样也是国家一级资质物业，收费相对偏高，于是业主对该物业的期望值也很高，而结果恰恰相反。宁南翠岛花城的前物业长兴物业，因为多年服务不到位去年被业主赶走，业主后来得知，原来长兴物业竟还是国家一级资质物业。

含金量几何—— 一级资质究竟从何而来？

资质标准在各行各业都有评级，资质的高低代表着物业管理的规模、能力和水平。一级资质物业也被认为是物管行业的最高标准，那么什么样的物管才能够获得“一级资质”呢？

仁恒物业经过多年的辛勤耕耘，终于在去年获得了国家一级资质物业，副总经理张家宁告诉记者，物业管理企业资质等级分为一、二、三级。其中一级资质由

建设部审批，二级资质由各省建设厅审批，三级资质由市一级房管部门审批，依据的是《物业管理条例》(国务院令第379号)第三十二条。

据他介绍，根据《物业管理企业资质管理办法》(建设部令第125号)的规定，物业一级资质必须达到以下条件：注册资本人民币500万元以上；物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于30人。其中，具有中级以上职称的人员不少于20人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于100%：(1)多层住宅200万平方米；(2)高层住宅100万平方米；(3)独立式住宅(别墅)15万平方米；(4)办公楼、工业厂房及其他物业50万平方米。最后，建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统，有优良的经营管理业绩。

(下转 B40版)

本期导读

过江通道
谁最受益？
>>>B36版、B37版

节能住宅
有啥秘密？
>>>B39版

“金九”楼市
疯狂不了
>>>B40版

文鼎广场
WENING FORTUNE PLAZA
江宁大学城一站式休闲购物公园



苏果超市已签订合作协议，2200m²大型KTV、1500m²眼镜城业已强势进驻！

与苏果超市共创财富中心

江宁大学城地铁迷你金铺32万起

9月购铺双惊喜！

惊喜一：一次性付款，以得房率折算总价。
惊喜二：高校教师购铺总价再优惠5000元/套



26-60m²独立产权商铺，最大综合体一站式休闲购物中心 | 27平方公里新城核心，商业地标之作 | 地铁一号线延伸直达，网罗更多人潮 | 12所高校型合，14个住宅小区林立 | 20万师生，10万居民，30亿消费潜力

「优品佳铺」20-60m²袖珍产权，40m²标准大户型，8.5-7m层高 | 「原创定制」92%享有得房率 | 室内透天两街 | 零死角布局 | 「黄金门面」大学城规划中心 | 商业配套中心 | 核心商圈中心 | 人流集散中心 | 「主副商圈」青春文化主街打造 | 固定大学城 | 景观东山 | 辐射江宁 | 「永续经营」立足长远招商先行 | 优惠政策先行 | 后期运营 | 专业商业运营团队

销售热线:52179888 招商热线:52179858 看房车(需提前预约):周一到周五14:00; 周六周日10:00-14:00; 接送地址:江宁101总站博安医院门口
项目地址:江宁大学城裕致路99号(体育中心东侧) 接待现场:江宁区湖山路-新亭路交汇处(江宁高级中学东北) 开发公司:南京行康建设发展有限公司 全程策划:南京循盾房地产顾问