

》关注“南京首届物业管理发展高峰论坛”系列报道之三

# 一流物业让地产品牌增值

由快报主办的“南京首届物业管理发展高峰论坛”召开在即,作为物业管理中重要参与者之一,物业也在积极参与进来,其中更不乏万科物业、金地一线物业管理品牌。

中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰曾表示,最初万科的出名并不完全是因为其产品质量高,“万科一流的物业管理才

是其立足的根本”。早在1992年1月,万科便成立了下属第一家物业管理公司——深圳市万科物业管理有限公司。目前,“万科物业”已成国内同行业中的知名品牌。在南京,去年年初万科金色家园小区保安捡到105万如数交还的事件更是被传为美谈。

深圳市金地物业管理有限公司也早在1993年就成立了。

2009年,金地物业与中海万科一起分列2009中国物业服务百强企业服务质量前三名。作为中国物业管理行业知名品牌,金地物业率先一系列特色服务模式。

对万科、金地来说,优秀的物业服务已在丰富和支持其地产品牌价值的不断攀升,万科、金地也因此赢得了更广泛的高端市场。 快报记者 葛九明

》新端倪

## 优惠“潜伏”楼市

仅在一个月前,楼市走势还在以疯狂形容;而一个月后的今天,“优惠”却在一些板块显露苗头。

目前,优惠最集中的当属江北,该区域内参与优惠的楼盘达到了近10家。除了大盘苏宁·天润城、旭日爱上城、万江共和新城外,雨山美地这样的中型体量的楼盘,也开始优惠姿态。雨山美地现在在售的房源,目前采取的优惠措施为,客户购房一次性付款93折,按揭95折优惠。按照该楼盘均价7200元/平方米来计算,一套90平方米的房子,即使是按揭付款来算,总价省下3万多元。

此外,给一定优惠的还有凯润金城、雅居乐花园、21世纪国际公寓、万科·红郡以及碧桂园·如山湖城等。据记者粗略统计,2010年1月参与优惠促销的楼盘,达30家以上。这一数字,已高于去年优惠最多时20家左右楼盘的9月。

短期间案行为和长期普遍行为是业内较集中的两种观点:前者认

为近期政策频出,观望情绪产生,不过这只是房企短期行为,只要没有更严厉的政策,春节后将回归平稳;后者表示,去年透支了今年房价,现在的小幅回落正常,且会越来越烈。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉倾向于前一个观点,他认为,目前市场下滑明显,再加上开发商对政策预期强烈,造成了一些楼盘特别是扫尾项目的担心。趁着年前打折优惠,刺激有观望情绪的购房者出手,也就理所当然了。

南京工业大学房地产管理系副主任吴翔华认为,一季度房地产市场会陷入成交萎缩的观望期,到二季度,开发商会有更多优惠。“2010年房地产整体走势应该是先经历观望期,再到价格下调期,最后再到平稳发展期。”

无论如何,可以确定的是,开发商都已做好“尽早行动”的准备。“上面要求很简单,就是把任务尽量放在今年上半年完成。”一位营销总监如此表示。快报记者 李汇丰

## 钟山晶典首次公开回应“交付门”

2009年12月31日,钟山晶典一期正式交房,有业主交付期间提出了质疑。目前,除160户正常收房外,大部分业主至今没有收房。1月14日,钟山晶典开发商南京负责人首次公开面对媒体,针对业主提出的问题做了答复。

### 关于绿化景观

《金楼市》:有业主提出绿化景观与承诺不符?目前对绿化景观问题是如何处理的?

钟山晶典:项目分两期,刚交付的一期2009年底竣工,二期要到今年年底才能竣工,小区完整的绿化景观要全部竣工才能全部展现。现在是寒冬季节,原来做好的绿化景观受寒流影响比较严重。

小区入口处大片市政用地的绿化我们已做好,受寒流影响的绿化我们进行了维护,另外还在规划的景观设计外增加了100株灌木。小区的绿化会逐步改观。

### 关于水电气

《金楼市》:有业主提出水电气未通是怎么回事?

钟山晶典:交房前供水系统已全部完工,可正常使用,自来水公司近期将水卡制作完成后由物业公司发放给业主。燃气也已安装到户,只是燃气表没安装,业主与燃气公司签订用气协议后即可正常使用了。因电力部门未完成电缆铺设,我们为业主提供了工程用电,不会影响业主正常使用。

《金楼市》:什么时候业主可以正常用气用电?

钟山晶典:燃气公司目前已送气进小区,只要业主及时办理相关手续,燃气公司即可受理燃气表安装预约。电力公司正加紧施工,本月底前就可正常供电了。

### 关于违约补偿

《金楼市》:有业主提出交房

延期了,对此是如何处理的?

钟山晶典:合同约定交房日期是2009年12月20日,到12月31日正式交房只延期了11天,但公司主动赔偿了15天的违约金。

《金楼市》:有业主认为小区水电气未通属于违约应进行赔偿。

钟山晶典:据合同,水电气配套的整改期为60天,超出这个时限业主有权解除合同,并按照合同约定的标准追究违约金。目前并未超出整改期限,公司正全力整改,不影响业主正常使用,希望业主谅解。 快报记者 文涛



钟山晶典入口处市政绿地已进行改造

(上接 B11 版)

### 问题根源在于综合验收标准缺失

目前品牌开发商一般采取到厂家定制入户门,使得门既提出防火指标,又符合基本防盗需要。

南京验房师丁渤表示,根本原因是南京楼盘交付一直没有实现“综合验收”。所谓“综合验收”,就是建工、园林、绿化等所有涉及部门对房屋各方面进行整体验收,现在开发商交房所持有的竣工验收备案表仅能证明房屋土建部分质量经过质检站指导下的专家审核。“备案表中有一项是必须经过消防验收,消防部门对门

查得紧,因此开发商就很重视门的防火功能;反之,拿竣工验收备案表不审查防盗门这一项,没人查因此门的防盗系数几何反而被忽视了。”这才有了新楼盘防火门大行其道、防盗性能被削弱甚至以次充好的现象。如果哪一天,楼盘竣工验收要求开发商提供防盗门检测报告,这个问题将“迎刃而解”。

据悉,南京市建设部门2008年3-4月曾酝酿出台小区综合验收的办法,但至今该法规未出台。 快报记者 葛九明 孙洁



## 隆重庆贺地铁三号线上周日正式动工



# 天润城购房博览节两天热销90余套

### 本周六(1月16日)团购 现场97折优惠

68.14M<sup>2</sup> (14街区31栋102) 钻石两房首付 8.5574万元

86.09M<sup>2</sup> (14街区31栋106) 经典三房 6076元/M<sup>2</sup>起

Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng  
Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng



B3 建筑面积约66.84m<sup>2</sup> 两房两厅一卫



B1 建筑面积约84.62m<sup>2</sup> 三房两厅一卫



琅琊路小学分校实景



丽河名校园十四街区开盘热销现场



## 58579999 · 58491111

天润城专线看房班车 发车时间:上午11:00 下午14:00  
自驾路线:天润城地铁站出口左转沿天润城中心广场+天润城售楼部

售楼地址:南京市天润城中心 | 苏宁环球股份有限公司400711 | 网址:WWW.SUNING.COM.CN | 代理商:南京苏宁房地产经纪有限公司 | 南京总部:南京苏宁总部 | 南京分公司:南京苏宁总部 | 南京分公司:南京苏宁总部  
★360万平米首席教育+地铁大盘,地铁3号线第一站! ★琅琊路小学天润城分校,实现孩子名校梦的梦想! ★钻石户型超值超值,两房三房满足不同人群需要!  
★苏宁·天润城 2万户业主共同见证! ★一江之隔,房价相差上万元!