

前期物业管理未达标 房企将不能售房

■记者 殷春艳 通讯员 张臻

16日,我市规模最大的前期物业服务专项检查开始,市房管局物业管理办公室会同房地产监察大队,对城区所有尚处于前期物业服务阶段的商品住宅小区进行拉网式专项检查。

开发企业不达标将不能售房

此次检查分为宣传动员和自查自纠、专项检查、整改提高3个阶段。目前处于拉网式专项检查阶段,该阶段将持续3个月至6月16日结束。在此期间,房管局物业管理办公室将对城区各房地产开发企业和物业服务企业存在的违法行为进行分类整理,并提出整改意见下达《整改通知书》。该阶段过后即6月17日以后到当月的30日为整改提高阶段,要求房地产开发企业整改到位,规范经营行为提高其依法经营的意识和自觉性。

专项检查涉及城区所有处于前期物业服务阶段的315个商品住宅小区,30多家房地产开发商和物业服务企业。

市房管局物业管理办公室工作人员李新华告诉记者,此次专项检查是我市有史以来开展的规模最大的一次前期物业服务检查。对于检查中发现的不合格房地产开发企业,要求其限期整改,对那些整改不积极或在规定的期限内整改不到位的将严肃处理,并停办该企业房地产开发相关手续。

今后,所有房地产开发企业开发的商品住宅小区都必须达到整改内容的要求,否则开发企业将不能取得《商品房预售许可证》,即不能售房。此次专项检查是对以前开发的所有不规范的商品住宅小区物业管理的一个有效清理,对以后商品住宅小区的物业管理也制定了一个标准,能有效解决和减少物业矛盾,对提升我市物业管理服务具有重要意义。同时,督促房地产开发企业开发出功能齐全、质量合格、设施完备的商品住宅小区。

前期物业纠纷占95%以上

物业小区前期物业服务,是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由房地产开发企业选聘物业服务企业实施的管理活动,也即应由开发商承担的义务。李新华介绍说,前期物业服务其实是房地产开发商对销售商品房的一种售后服务,房地产开发企业就是前期物业服务的主体、第一责任人。

我市自取消福利分房制度,出现商品房及物业管理服务以来,由于前期物业服务不够规范,产生的矛盾纠纷较多,在所有物业管理纠纷中前期物业管理纠纷占到了95%以上。

此次专项检查将进一步明确房地产开发企业和物业公司的责任和义务,切实维护好业主的权益,促进房地产业持续健康发展。市房管局设有专门的投诉电话:8110812、8110856,房地产开发企业和物业管理企业有什么违法违规行为,市民可打电话进行投诉。此次检查重点包括12项内容,这些内容都是依据《物业管理条例》和房地产方面的法律法规,并结合我市实际情况制

定,将目前我市前期物业管理工作中出现的矛盾、纠纷较多的地方都基本涵盖进去(详见文后)。

水、电、暖实现供应单位终端收费

《物业管理条例》中明确规定,物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。去年12月3日,市房管局办公室印发文件要求在2009年1月1日后竣工的商品房开发项目必须安装IC卡智能计量表实行终端收费。同时要求在此之前竣工的房地产开发项目,房地产开发企业应与业主协商,确定具体方案后实施改造,最终实现终端收费。

以前这些费用往往是物业服务企业代收,存在一些“暗箱操作”行为,收费标准也不透明,如果一家认为收费不合理提出质疑,开发商就会以停掉整个小区的水、电来威胁,业主怕影响其他居民的生活只好忍气吞声。“实现终端收费后,业主将不用再为这些能源在输送途中的损耗“买单”,自家消耗多少就付多少费用,对业主大有好处。”李新华介绍说。

建设单位在物管区域内需配置物业管理用房

《物业管理条例》明确规定,建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。此次专项检查,重点检查在物业管理区域内未按总建筑面积3%的比例配置物业管理用房的违法行为。“配置物业管理用房后,物业管理企业为业主服务将会更加方便和快捷,最终受益的是广大业主。”李新华坦言。

物业共用部分经营所得收益归全体业主

《物业管理条例》明确规定,业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权,未经业主大会同意,不得改变物业管理用房的用途。同时还规定,因改变用途而获得收益的,收益归全体业主。

李新华举例说,市面上有不少建设单位提出消费者买顶楼就送其该楼的楼顶,这其实是一种违法行为,楼顶是全体业主共有的,怎么处置应由全体业主说了算。目前不少建设单位在建筑墙体上张贴广告,挂横幅,获得不少收益,这部分收益应当归全体业主所有。此次专项检查,将重点检查那些擅自改变物业区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途,擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的行为。同时,引导广大业主依照有关法律法规维护自身的合法权益。

开发企业需积极为业主办理房产证

李新华介绍,按照规定,开发商在取得竣工验收备案证后的90天内必须办理房产证,但前提是已经取得土地使用证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收备案证等证件,此外还需要缴纳契税和维修基金。而目前我市不少房地产开发企业一旦在土地使用、规划许可等任何一个环节出现问题,都将致使无法完成预期审批,最终导致房产证办理逾期。此次专项检查,将重点检查那些未按规定时间为业主办理房屋所有权证的行为,督促房地产开发企业积极地为业主办理房产证。

附:

12项整治内容

物业服务各类收费标准未在物价部门备案并办理相关手续的;水、电、暖等未实现供应单位终端收费的;3万平方米以上物业小区未通过招投标方式选聘物业服务企业,3万平方米以下物业小区未报市房管局批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的;未按规定与物业服务企业签订《前期物业服务合同》的;未制定临时管理规约或在销售时未将临时规约向物业买受人明示和约定的;在物业管理区域内未按总建筑面积3%的比例配置物业管理用房的;擅自改变物业区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的;擅自处分属于业主的物业共用部分、共用设施设备的所有权或者使用权的;未按规定向前期物业服务企业移交资料,办理物业承接验收手续的;在入住率达到50%后未按规定组织成立业主委员会的;未按规定的时间为业主办理房屋所有权证的;其它违法违规行为。



华喜缘松木家具——

感受自然韵味 享受生活气息



淡淡松香,自然韵味

一走进华喜缘家具专厅,还未来得及细细观赏,就被淡淡的松香侵袭,让人好似走进原始松树林,只想沉醉在其中感受这大自然的韵味。

“您好,欢迎光临华喜缘家具!您有什么需要?请随便看看。”你会被这柔柔的声音唤醒。出现在你眼前的,是一幅温馨的场景,所有的家具都是自然的松木色,店内装饰得恰到好处,卧室墙上贴着粉色小碎花墙纸,而儿童套房的墙上贴的则是卡通墙纸,窗帘、排球、相框、布偶、篮球明星的贴画……这里不再是一个家具卖场,而是一个家。

华喜缘家具专厅位于俊发家居朝阳广场一楼,目前主要经营卧室、餐厅、客厅、书房和儿童系列家具。华喜缘的卧室套房里弥漫着温馨浪漫的气氛,徘徊在这里,会让人忘却时间和季节,感觉生命华美的瞬间在此刻驻足,好想躺下享受一下宁静的时光。嗅着淡淡的松木香,看着桌上美味的食物,空气中弥漫的全是幸福的味道,追忆我们的似水年华,一切都显得无尽美好。儿童系列家具会使孩子的童年生活变得温暖、幸福,成为一个幸福的童话。简洁、精致的家具能被各种不同的客人接受,华喜缘家具的客厅系列刚好可以满足你的这种要求,试想当客人表扬你的“品位”时,你脸上洋溢的笑容无疑是生活中最美好的定格。华喜缘书房系列家具简洁、明快,打造出一个专属于你的完美空间,在这儿心灵将会变得轻盈。

产品品质保障+商家认真负责+售后服务放心=顾客信任

“华喜缘”人对每件家具都精益求精,所有家具都采用德国干燥技术,脱脂、脱水、养身,保障了该家具的品质。

华喜缘的品牌经理承诺,所有的松木家具一年之内若出现开裂、变形等质量问题,

可以免费更换,并且对产品实行终身免费维修。有这样负责的、让人放心的服务,选择华喜缘家具让你没有后顾之忧。

每件家具都独一无二,充满人性关怀

华喜缘松木家具使用100%的松木板,为产自俄罗斯的樟子松。家具上的松木纹路都是松树本身具有的,每棵松树的纹路都不一样,因此这里的每件家具都是独一无二的。华喜缘家具上没有金属拉手,取而代之的是隐形拉手,就是在需要安拉手的地方凿个槽,让其凹进去,手指刚好可以放进这个槽内将门拉开。这种隐形拉手很美观而且体贴入微,不会在开关门时伤到你的手指。

店内有一款可爱的子母床,四周安有护栏,避免孩子睡觉时滚落床下。子母床是双层床,对于空间较小的家庭尤其实用。有客人来访时,可以将上层的床放下,一张床变成两张,这样你的居室就可以成为真正的“百变空间”了!

每个人都有一种欲望,就是把所有一切美好的东西都带回家。追求简约、时尚、自然、环保的你还在等什么呢,赶快把这自然和谐的家具带回家,与家人一起分享吧!

好消息:华喜缘松木家具专厅开业期间(2009年3月15日—4月15日),全场六折,并在成交价基础上满1000元返现金100元,敬请光临!

华喜缘专线:8638809
俊发家居朝阳广场地址:朝阳中路63号

电话:8638258
全友家私卖场调整,全场样品成本价处理!

地址:俊发家居朝阳广场三楼
电话:8638212。

文/图/记者 殷春艳