

物业承接检验新办法即将出台

物业说合格后开发商才能交房,市民表示欢迎

专刊记者 姜晓燕

业主、物业、开发商,小区物业问题始终绕不开这三方。物业纠纷屡见不鲜,案情复杂、时间延宕长久的不乏其数。无论是业主们,还是物业管理者们,都在呼吁从制度层面根本解决问题。而明年《烟台市物业管理承接查验管理办法》的出台,也许会打开一个全新的局面。

今年10月1日,《烟台市物业管理招标投标管理办法》正式施行,物业公司的选择不再由开发商垄断。2014年,烟台又将施行《烟台市物业管理承接查验管理办法》。该新规明确规定,只有承接查验合格后物业公司才可为小区提供服务,从根源上有效保证了小区的配套设施落实到位。若小区物业承接查验不合格,开发企业将无法办理房产预登记,这意味着开发商将交不了房。

据了解,按照《烟台市物业管理承接查验管理办法》,开发商要交房,就要先招进物业公司,而物业公司承接前,必须对楼盘进行现场查验,查验不合格,拒不承担。如违规承接,出现问题一切责任由物业承担。该办法实施后,将从根源上有效保证小区的配套设施。《烟台市物业管理承接查验管理办法》的实施意味着烟台市率先在全省建立物业承接查验制度,进一步明确了开发建设和物业服务公司之间的责任。办法的出台,界定了维护建设单位、物业服务公司和业主等各方的责任义务,避免矛盾纠纷的产生。

市民:盼政策尽快落地

记者调查发现,大多数购房者对新规定抱有很高的期望。新规定的实行,在一定程度上缓解了他们的焦虑。李先生今年在开发区买了一套房子,明年交房。说起新的物业承接查验管理办法,李先生说,虽然担心交房后会出现问题,但真没什么办法。

“现在有物业公司帮我们查验,就等于给我们增加了一层保险。他们查验不认真出现任何问题,以后可以直接找物业公司了。如果开发商和物业因为物业质量问题互相推卸责任,我们业主是最头疼的。”李先生说。

但不是所有人都都有这样的想法。在某售楼处正在选购房子的王小姐对记者表示,对于《烟台市物业管理承接查验管理办法》的实施,自己没有抱有很大的希望。虽然新规定对物业公司和开发商的责任作了明确,开发商该交房还是会交房。“关键是政策要落地,”



物业管理方对小区设备的维护是工作重点之一。

王小姐说。所以她还是希望选一些名牌房企的楼盘,这样更有保障。

试点:已取得良好效果

据悉,虽然新办法尚未正式出台,但在一些社区的试点则取得了不错的成绩。今年新建成的一些项目,已经开始采用物业承接检验的方式。在物业管理方检验合格后,开发商才可以交房。从这些试点来看,新办法的实行有效解决了“带病交房”的问题。可以说,物业管理方用其专业为业主提供了保障,让业主入住后即得到优质的服务。

试点的成功,让王小姐放心了很多:“如果是这样,那确实为我们解决了不少问题,省得以后扯皮了。”

而李先生则更高兴了:

“就应该是这样。政策到位了,大家有法可依,各司其职,问题就能顺利解决了。”

物业公司:松了一口气

《烟台市物业管理承接查验管理办法》的实施,对物业公司来说,也是一件好事。

据记者了解,长久以来,物业公司一直在“夹缝”中生存。一方面,开发商房屋质量、配套设施有问题,物业公司只能被动承担;另一方面,业主在交房后遇到质量问题,也会把责任归结在物业公司身上。三方问题牵扯不断,物业费迟迟收不上来,最后物业公司因此无法正常运转,进而形成恶性循环。新办法实施后,能很好地避免这类问题。

常女士从事物业管理工作已经很多年了,她亲身经

历和听说过的类似情况不在少数。

“开发商拿了钱,责任心就没那么强了。一旦房屋质量出了问题,业主就把怨气都撒到我们身上。我们只能帮着联系,可通常到最后里外不讨好。”说起从前,常女士一肚子苦水。

《烟台市物业管理承接查验管理办法》,却让她挺高兴。有了这个办法,物业管理公司可以比业主先一步检验房屋质量,在业主入住之前就把问题都解决了,这让物业公司有了一定的主动性,让常女士“松了一口气”。

但是,这并不能说明物业管理方的责任就降低了。“我们验了房,我们说合格了,我们让开发商检修了,那么一旦再出问题,我们就要更负责任地承担起来了。”

城市排名:

一线强:北京 上海
一线弱:广州 深圳
准一线:天津
新一线:成都、杭州、南京、武汉、天津、西安、重庆、青岛、沈阳、长沙、大连、厦门、无锡、福州、济南
二线城市:宁波、合肥、南宁、太原、扬州、大庆、淮安、桂林、包头、昆明、哈尔滨、温州、珠海、贵阳、佛山、呼和浩特、中山、嘉兴、郑州、常州、南昌、苏州、东莞、威海、镇江、临沂、惠州、长春、烟台、石家庄、南通、徐州、洛阳、潍坊、咸阳、泉州



一周微博语录

话题一:

城镇化会议十不准
否定人为造城思路

12月12日至13日,中央城镇化工作会议在北京举行。会议对推进城镇化做出了具体部署,并提出城镇化的“十不准”,否定了人为造城思路。

@taishanxibei001:终于回归科学了,理智了。

@林总不说话:城镇化应该回归人文本源了,盲目扩张就会出现鬼城。

话题二:

城镇化会议解读
王健林说任重道远

王健林在解读中央城镇化工作会议时表示,推进城镇化首先要解决农民工户口、社会保险的问题,这将耗费巨大成本。他说:“这绝不是简简单单说几句口号、开一次会议可以解决的。”而任志强在微博回应王健林的解读时称:“先有市场,才有城市。”

@汉风陶韵:是啊,城镇化不能一厢情愿,要给百姓和市场城镇化话语权。

@细水一滴:没有民生的重大改善,人造的市场会萧条,人造的城市会变成“贫民窟”。

话题三:

全国房租连涨47个月
租房者表示压力很大

国家统计局数据显示,11月住房租金价格同比上涨4.7%,环比上涨0.2%。全国住房租金价格同比已连续47个月。据调查显示,上海月均房租已高达1328元,位居全国第二,仅次于北京。近九成受访者表示,房租今年又涨了,背上的租房压力越来越大。

@简之花园:我2010年刚买房那年,年租七八千,第二年一万五,今年第三年两万二……估计后年要过三万了。

@任志强:限购减少了可出租的房屋数量,同时增加了租房的需要。

话题四:

一二线楼市大幅下滑
呈现出有价无市状态

沪11月新房成交面积环比跌8.4%,成交均价创历史新高。京新房(含保障房)网签总量环比降21.3%,二手住宅周成交量连续4周下滑。业内人指出,高位盘整是楼市短周期“拐点”先兆,预计未来数月继续呈现冷清局面,明年房价将现小幅调整。

@NailMax:有价无市是买卖双方博弈阶段,再加上现在贷款困难,成交量下跌如此之多很正常。

@奕奕窝:年底本来就是淡季,下滑只是表面现象。

话题五:

茅于軾:政府没有义务
满足老百姓的占有欲

“老百姓都有占有欲,但是政府没有义务去满足老百姓的占有欲,他的义务和责任是让老百姓过得去。想要占有就自己挣钱,市场就是这个道理。所以不公平也有它合理的一面,他刺激了人努力赚钱,从穷变富,当然前提是这条路要畅通。”

@来自平行空间:说得没有错啊!让勤奋者通过努力得到产权,而懒惰者得到最低保障,就可以了。

@姚锦华一:说的对!话虽然难听,但人就应该自力更生来实现财富。政府应该把有限的资源用来建更多的公租房帮助有需要的人群。

(以上评论不代表本报观点)



发布

新排位出炉 烟台晋级二线城市

专刊记者 冉全金

2013年中国最新的城市分级排名榜单出炉。这份2013最新城市排名是由《第一财经周刊》发起的,通过对400个城市的综合商业指数从低到高进行排名。相对过去的榜单,新榜单出现了很大的变化。除传统的北京、上海、广州、深圳外,另有15个城市进入一线城市。而烟台则顺利从三线城

市中脱颖而出,进入二线城市阵营。

据悉,除传统的2012年GDP规模、居民人均收入、500强企业落户数量机场吞吐量等硬指标外,本次排名在综合这些一手数据的基础上,对400个城市进行了一线品牌进入密度、一线品牌进入数量、GDP、人均收入、211高校、《财富》全球500强进入数量、大公司重点战略城市排名、机场吞吐量、使领馆数量、国际航线

数量共10项指标的单项排名。根据一个特定公式,综合计算了每个城市的综合商业指数、基于这个排名,对400个城市进行了全新的分级。

据了解,在往年的城市分级中,烟台一直在三线城市的名单中徘徊。济南和青岛则属于二线强市。本次排名增加了指标数量后,济南和青岛被评为“新一线”城市,烟台则进入二线阵营。