

物业不能说的“秘密”

近期，某小区正在筹备业主委员会，并依次选出会长、楼长、单元长，于是大家晚上经常碰在一起聊天，各种话题最终发展为对物业的声讨。同时，不少业主也知道了物业的一些不能说的“秘密”，比如，动用公共维修基金养护小区中央空调，物业报价近50万，业主询价只需10万；在小区收废品的人每年需向物业交1000元的管理费；每年定期在小区广场卖陶瓷、棉被的商贩也是交了钱给物业，而这些问题只有在成立业主委员会之后才能逐步解决。

在实际生活中，物业公司掌管着设施资源、公共财产和属于业主的各种营收。从本质上说，物业公司出售的产品只有一个，就是服务。但是由于信息不对称，很多业主都不清楚自己交着物业费，做着名义上的小区主人，最终买到了什么。

电梯广告的钱到底有多少

家住一楼的孙女士最近不得已搬家了,原因就是二楼的电视广告太吵了,定期更换的电梯门广告气味非常大,不少细心的业主还发现小区里的广告位越来越多。新的《物权法》规定,电梯间、外墙等属于公共设施,产权归全体业主所有,这些公共场所要经营广告,首先要经业主委员会同意,其收入也应归全体业主所有。

但是,在没有成立业主委员会之前,这部分收入就是一个“秘密”。这部分广告收入,属于利用公共空间经营所得,理应归全体业主所有。即使在账目上能看到这笔收入,它也不会被发到业主手中,因为按规定它们应该用于补充物业费的不足,业主的其他各项开支或划归房屋的维修基金和房屋公用设施专用基金,物业从中可以收取一些管理费。

被盗窃可追究物业

在不少小区的“住户手册”上,物业公司都有这样的服务承诺:园区将实行封闭管理,为业主提供24小时值岗、巡逻服务,协助做好园区内的安全防范工作。事实上,这一服务承诺现在已经成了几乎所有物管公司的通常做法。尽管有

值岗,有巡逻,同时还增加了技防设施,但在很多住宅小区,盗窃事件仍然无法根本杜绝。

《物业管理条例》第三十六条规定,物业管理企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。因此,小区业主家中被盗,物业公司是否承担赔偿责任,要根据业主和物业公司签订的《物业管理服务合同》中的具体约定进行分析。只要物业公司的管理人员履行了正常的安全防范义务,不存在失职情形,业主家中财产损失,不能要求物业公司承担赔偿责任;如果有证据能够证明物业公司有明显失职情形,并且这种失职与业主家中被盗存在一定的因果关系,比如保安人员是否脱岗,监控系统是否全面良好运作,可疑人员是否被盘查询问等。如物业公司存在以上某一方面的职责疏忽,则应该承担一定的赔偿责任。

个人信息值多少钱

从物业手中买客户信息,在家装行业已经是公开的秘密,给客户打电话也是家装公司市场部的主要工作。不过买信息也是需要有人脉的,因为毕竟是违法的事情,物业公司的人一般都是卖给较熟的朋友,而同样的信息也可以多次买卖。为了更好管理小区,跟业主保持及

时的沟通,在物业公司接手楼盘的时候,开发商会给一份业主名录,里面有业主的联系方式、身份证号码、家庭住址等信息。这些业主信息对于物业工作人员来说,也是一份不能说的收入。

“免费保修期”很短

家里的东西坏了,物业人员上门维修经常会收取维修费,“上门换灯泡要收10元的维修费,帮忙换门锁要30元,不包含材料费用。”某小区业主刘女士说“我再这个小区居住了5年了,很多东西都已经过了保修期,物业列出的维修费用还是比较合理的。”因为物业公司称,它们只负责维护“公共区域”。

屋内的墙面、顶棚、地面、门窗、五金件、管道、卫生洁具、灯具和电器开关,都有2个月到1年的保修期。起始日期是从工程竣工验收合格之日开始计算。有的免费维修在房子卖出去之前就已经过期了。防水、供热、各类管道等设施的保修期会长一些,一般在2至5年。物业公司的人说:“电梯的使用年限到了以后,可以启用公用设施基金来购买新电梯,费用不足的部分才由业主平摊,但这笔基金的启用要得到2/3以上的业主签字同意。”

(楼市记者 刘亚伟)

天齐·奥东花园：乐享六一、端午

“六一”撞上端午节,客户们在天·奥东花园手绘T恤DIY、创意彩陶DIY、沙画DIY活动中,尽情地玩乐,发挥着创意,为自己手绘一件独一无二的精美T恤;为孩子亲手制作一件可爱的彩陶;和家人齐心合力,共同完成一幅有故事的沙

画作品。短暂的假期,让我们一起走进天齐·奥东花园,一起感受创意的世界。为期三天的活动,让到场的客户乐在其中,收获着幸福与快乐,精彩的活动给他们留下了深刻印象,他们纷纷表示出对天齐·奥东花园的青睐与认可,不少来访者都

表示出要落户这里的意向。

天齐·奥东花园,经十路奥体东法式墅质生活区,济南首创七大主题泛会所社区,84-142平米全明通透户型,为懂生活的客户量身定制。开盘在即,电商五千抵三万,会员招募中。

紫悦奇迹

“家”满幸福

中捷,是由两大实力地产专家强强联合而成,产品覆盖全国各地大中城市。2014年,两大地产界精英汇聚济南,精筑紫悦华庭,30寒暑耕耘,为中捷升级力作,以领先的规划,优势的产品,匹配更加完善的交通、配套、景观工程,全面升级泉城人居生活标准。

紫悦华庭位于工业南路与飞跃大道交口西侧,距高新区万达广场仅约5分钟车程,高新银座、华润万家、横店影城,让业余生活五光十色。从幼儿园直到大学,20余所学校环布周边,为爱子成长保驾护航。

紫悦华庭总建筑面积30万平米,以18层小高层为主。在户型设计上紫悦华庭遵循“小户型的面积,大户型的享受”的人性化设计理念,全部采用大面积宽、小进深的超薄板楼型和小高层连廊设计,将两梯四户布局转化为一梯两户的空间享受,83-125平米的精工户型,南北通透、方正实用、明厨明卫的户型设计。

5月25日,紫悦华庭高新区崇华路雨滴广场(麦当劳门口)的外展点开放,同时启动“瞄准幸福‘赚’到爱”的免费送奖活动。凡是18周岁以上的到场客户,均可以凭借手机号码(每号一次)免费参加。只要您完整填写一份简单的调查问卷表,就可以在飞镖镖盘前一展身手,并根据投中的礼品选择自己的“最爱”。



齐鲁楼市
QILU REAL ESTATE

齐鲁楼市不动产 二手房中介专家

加盟专线: 81758660 置业热线: 81758670

新闻大厦店 济南市历下区东舍坊西历1-6 86116780
(泉城广场东侧原广场南邻)

锦绣泉城店

华能路128号锦绣泉城北门
88168077

花样年华店

堤口路花样年华底商107号 85937669
(堤口路省煤炭工业局站牌下车路南即是)

新闻大厦店

济南市历下区东舍坊西历1-6 86116780
(泉城广场东侧原广场南邻)

甸湖小区
68万

2.2, 1.40平 2/2F
全明南北通透
15151515-072

锦绣泉城(多套)
130万

2.2, 2.120平 7/12F
全明南北通透
18755555-052

新天地小区
100万

2.2, 1.110平 7/12F
全明南北通透
15151515-052

汇科旺西
125万

2.2, 1.120平 7/12F
全明南北通透
15151515-052

锦绣泉城(多套)
63万

2.2, 70平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

金色阳光花园
74万

2.2, 82平 12/22F
全明南北通透
15151515-052

刘盘小区
57万

2.2, 81平 4/2F
全明南北通透
15151515-052

西苑小区
56万

2.2, 70平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

甸湖小区
86万

2.2, 1.80平 4/12F
全明南北通透
15151515-052

历山路宿舍
80万

2.2, 1.80平 1/2F
全明南北通透
15151515-052

齐鲁世纪园
140万

2.2, 2.120平 6/12F
全明南北通透
15151515-052

新天地小区
80万

2.2, 1.110平 7/12F
全明南北通透
15151515-052

万盛园新区
89万

2.2, 82平 4/12F
全明南北通透
15151515-052

西苑小区
70万

2.2, 82平 1/2F
全明南北通透
15151515-052

汇馨祥和苑
47.5万

2.2, 56平 1/2F
全明南北通透
15151515-052

保在建锦绣泉城
66万

2.2, 80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

甸湖小区
95万

2.2, 1.120平 11/12F
全明南北通透
15151515-052

新龙家园
85万

2.2, 1.80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

南全福小区
90万

2.2, 1.120平 4/2F
全明南北通透
15151515-052

明福苑
65万

2.2, 1.70平 1/2F
全明南北通透
15151515-052

金苑城市之家
77万

2.2, 84平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

金色阳光花园
81万

2.2, 80平 2/22F
全明南北通透
15151515-052

花样年华
75万

2.2, 78.12平 2/12F
全明南北通透
15151515-052

是十一景学区房
306万

2.2, 225平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

奥体店

凤凰路4569号 88823919
(凤凰路4569号龙苑小区南门9-4-101)

全悦居嘉华店

槐荫区纬八路20号一楼商舖
齐鲁楼市不动产 87900012

山大路店

山大路16-4号 88028511 88028611
(在水一方对面)

甸湖小区
72万

2.2, 80平 2/11F
全明南北通透
15151515-052

金河凤凰山庄
43万

2.2, 85平 4/2F
全明南北通透
15151515-052

济南龙苑小区
86万

2.2, 80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

是十五龙苑小区
77万

2.2, 80平 11/22F
全明南北通透
15151515-052

金立院 锦绣泉城
56万

2.2, 60平 4/2F
全明南北通透
15151515-052

公祥街
34.8万

2.2, 40平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

市华联三三三
58.6万

2.2, 72.20平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

和瑞广场宿舍
39.5万

1.1, 40平 12/12F
全明南北通透
15151515-052

甸湖小区
96万

2.2, 120平 4/11F
全明南北通透
15151515-052

甸湖新苑
100万

2.2, 120平 11/11F
全明南北通透
15151515-052

运玉翠岭
94万

2.2, 110平 12/12F
全明南北通透
15151515-052

金立院 锦绣泉城
70万

2.2, 100平 5/12F
全明南北通透
15151515-052

经三纬九
71万

2.2, 80平 5/12F
全明南北通透
15151515-052

发祥苑小区
105万

2.2, 80平 4/22F
全明南北通透
15151515-052

经二纬七
70.8万

2.2, 80.20平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

五院艾菲尔花园
109.8万

4.2, 140平 11/11F
全明南北通透
15151515-052

甸湖小区
73万

2.2, 80平 4/11F
全明南北通透
15151515-052

万象新天
79万

2.2, 81平 2/12F
全明南北通透
15151515-052

是十五龙苑小区
120万

2.2, 110平 1/22F
全明南北通透
15151515-052

是十五龙苑小区
400万

4.2, 200平 1/2F
全明南北通透
15151515-052

金立院 锦绣泉城
82万

2.2, 80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

市华联宿舍
44.6万

2.2, 80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052

和瑞广场宿舍
36.5万

1.1, 40平 2/11F
全明南北通透
15151515-052

八里庄新村
56万

2.2, 80平 2/2F
全明南北通透
15151515-052