

新房未入住 物业管理费需要缴吗?

律师:可以成立业主委员会与物业协商制定

近日,新密市民孙先生反映,自己在金域蓝湾项目购买了一套复式房于2014年交房。但是,由于家庭经济条件限制,一直没有装修。然而,一则缴纳全年物业管理费的通知让孙先生十分不解:“一天没住根本没享受到物业带来的服务,还要缴纳全年的?”针对此问题,记者跑腿帮您问。新密播报 屈绍甫

事件

没有入住,却要缴纳全部物业管理费

3月26日下午,记者来到金域蓝湾物业。工作人员介绍,目前金域蓝湾只要是满足了交房条件的房屋,在办好一系列交房手续日起,即开始收取物业管理费用,且需一次性缴清全年费用,每平方米的标准为1.95元。

“对于部分业主因为自身原因没有入住的,同样也需一次缴清。”这位工作人员说。

他介绍,有些业主没有入住,但是我们的物业工作人员也在每天维护小区物业,这笔费用肯定要业主来支付的,总不能因为业主这样那样的原因迟迟不入住,我们物业公司就不做物业服务。只要交了房,房屋产权由开发商变成了业主个人,这笔费用就会由业主承担,国家《物业管理条例》也有规定,交房后,物业服务

费用由业主承担,不管入住或没入住,毕竟,我们物业也没有停止服务。

但是,孙先生在查找相关规定时发现,有的地方确实有说明:“对于暂不居住的空置住房,半年以内物业服务费按规定或约定收费标准的50%缴纳,超过半年仍未居住的按规定或约定收费标准的70%缴纳。”

律师

可成立业主委员会与物业协商制定

在新密市房地产管理服务中心的物业管理科,相关工作人员介绍,因为整个楼盘买房的很多,假如都不入住,物业公司不能开展工作。“新密没有这方面规定,本地没有相关政策。”

在该工作人员的指引下,记者查询相关资料,资料显示,部分地区确实制定了相关政策,但是郑州市对于物业管理费的条例中并未做过多约束。

新密市某律师事务所律师介绍,关于空置房的物业管理费缴纳,各个地方出台的政策有不同,国家允许物业公司自己制定,是为了避免恶意竞争、倒卖房屋、限制空房率,但一般最少第一年年要交50%。优不优惠,是物业公司说了算的。

同时,物业管理是物业管理公司对物业的共有部分和共同事务进行管理的活动,而你入住与否不

影响你对你的物业的共有部分和共同事务负有责任和义务。也即你虽未亲自使用该房,但你的物业的保值增值却一直受益于管理公司的劳动。

不过,可以成立业主委员会,以业主委员会的名义,与物业沟通,协商处理此事。另外,在商品房交易时,该方面的资费在合同中就有体现,买房前应仔细阅读。

购房经

孩子该上学了 想买房,找不到合适的 您有什么好建议来告诉我们吧

日前,记者在新密市某楼盘遇到了急于买房的张先生时,张先生正在楼盘沙盘前详细询问置业顾问关于房子付款方式的各类问题。

张先生希望购买到100多平方米的三房,周围的学校配套要基本完善,孩子可以直接入学;小区环境要好些,最起码要有个散步的地方;由于自己在城里上班,希望楼盘的交通方便、快捷些。基于这些要求来看看他的购房经历。

张先生目前还在新密市乡镇老家居住,孩子已经3岁了。刚有孩子时觉得还早,就没顾得上买房子。现在,眼看孩子就要上幼

儿园,他希望自己的孩子可以到城里接受教育。家里人催了好多次要一起去看看房子,由于自己平时工作繁忙,也总是抽不开时间。

张先生介绍,自己想买套面积100多平方米的三房。他目前看了3个楼盘,越看越觉得纠结。开了盘的楼,前期不错的楼层已经销售一空;没开盘的楼,价格又不明,因经济条件的限制实在不敢轻举妄动。

在实地咨询每个楼盘时,张先生对楼盘价格不透明的现象很费解。他说:“认筹也只是能占个好楼层而已,为什么不能保证具体多少钱一平米。”



“我们打工一族买房,需要精打细算,除了了解目前手头上的积蓄,还得弄明白自己贷款的偿还能力,所以对于楼房的价格得明明白白才行。”张先生说,因为经济条件有限,买个30万到40万的房子已经很难,开发商给的房价又这样不透明。

大家来支招:
针对张先生的情况,如果您有什么办法,可以和我们取得联系。同时,您有什么需要,也可以通过微信与我们互动。

新密播报 屈绍甫

记者踩盘



关键词:时尚、简约

楼盘名称:中强向阳花

楼盘地址:新密市溱水路东段

踩盘时间:2015年3月24日

主力户型:95~111平方米

该楼盘多以95~111平方米三房为主,且较为集中,向阳花项目营销策划负责人介绍,项目面积19万平方米,房源900多套。2015年3月15日开盘了一栋楼,共200多套房源,现已经售出100多套。中强国际的精装公寓在新密来说,是十分出名的,特点是,时尚宜居,设备齐全,无论是租住还是售出,都能得到消费者的好评,该项目交房方法为统一在2016年交房。

距离该项目南部,行走5分钟路程,就是新密市市直二幼,兴华小学、新世纪学校也距该项目10分钟车程。周围商业配套有万宝园大型购物区、万客隆超市等,项目自身规划也会开设商业区域,满足居住业主的日常消费,距市中心繁华区域也仅有10分钟路程。临近郑少高速,7路公交车、11路公交车可以直达。

社区内配有中型篮球场与网球场,中心配备了儿童游乐场,各种健身器材也配套齐全。新密播报 屈绍甫

立志未来可以独立 带团队的精英女孩



楼盘销售代表:

姓名:卢珊珊 年龄:25岁

工作楼盘:新密市中强向阳花

工作地址:新密市溱水路东段

卢珊珊从事地产销售工作之前,曾兼职过幼儿教育。幼儿教育是一份十分锻炼耐心的工作,这也给她后来从事房地产销售产生了一定影响。在面对客户时,卢珊珊从不急于讲解楼盘信息,她习惯听客户先讲述自己的需求,然后根据客户需求来讲解自己的楼盘的情况,“点对点,面对面”一问一答的沟通方式,让客户很容易找到存在感。她说:“做地产销售,很多人都觉得个人能力高低影响着交易量,其实,真正重要的是团队整体的能力,因为团队能力高了,客户就会越多,我个人再努力努力,收入也就高了,所以学习和分享是必要的。”

当记者问及她个人的理想时,卢珊珊说:“我现在已经是管理层了,我会更加努力地锻炼自己,我的工作目标就是,将来可以自己带团队,也去创造一个销售的奇迹。”

新密播报 屈绍甫