

# 物业管理 答疑释惑

问:某小区一部分业主欲解聘物业公司,但对业主大会作出解聘决定没有信心,想通过房管部门施压要求物业公司撤出。真像这些业主说的“房管部门管资质,当然就可以赶物业企业走”吗?

答:正如公安部门不能因人员触犯法律就可以注销其户口一样,房管部门也不能因物业企业有违约、侵权问题,或者因为一些业主不满意,就可以任意注销其资质或对其

处罚。

物业企业资质是一项行政许可,其设立、注销条件都是法定,最低层级须有省级政府规章规定。房管部门不是行政许可的“立法”机关,只要物业企业的注册资本、人员数量和结构、管理物业的类型及面积、企业管理制度、信用档案、经营业绩等方面符合住建部《物业服务企业资质管理办法》的规定,申请时必须限时批准,随意注销或处罚则涉嫌

违法行政,将会被追究违法行政的责任。

其实,《物权法》等法律法规已经将解聘物业企业的决定权赋予给了业主大会或全体业主;作出解聘决定“应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意”。因此,业主不管以什么理由想解聘物业公司,都不能个人或“小团体”说了算,都必须坚持民主集中制和少数服从多数的原则,否则,不

仅会给小区物业管理秩序造成混乱,而且责任人必将承担违约或侵权的后果。

当然,如果业主大会或全体业主依法作出解聘物业企业决定后,物业企业不移交物业管理资料、物业管理用房时,可向市、县(区)房管部门举报,也可直接向市房管中心房地产行政执法监察大队举报(63295208、63298368),或向市房管中心物业管理科反映(62262811)。理由很简单,因为

法律法规赋予给房管部门有此类违规行为的相应处罚权。

南阳市房产管理中心物业管理科 ①5

物业有疑惑  
您说我们答

电话:13608458827  
邮箱:hzs9999@126.com



提升南阳城市形象,打造城市建设标杆——

## 南阳新区,一举成为楼市“新秀场”

□本报记者 李卫红

道路宽阔疏朗、绿地生机盎然、楼宇挺拔劲秀,水、岛、堤、岸全线升格……如同点缀在白河两岸的颗颗珍珠,璀璨夺目的南阳新区,正以其日新月异的建设步伐,精美诠释着一个四季花城、生态绿城和宜居水城!

### 逆市火爆,新区楼市方兴未艾

4月15日,南阳华耀城招商中心盛大开放。

坐落于南阳新区的南阳华耀城,总占地近2000亩,项目分两个片区:商业及配套居住片区位于信臣南二路由南、李高路以北、白河大道和黄河大道之间,占地约

1600亩,是华耀城的主体部分;商贸物流片区位于京宛大道以北,邻近高速南阳站出口,占地近400亩。

5月1日,南阳恒大帝景炫彩开园。

南阳恒大帝景雄踞南阳新区核心中轴线上,定位为

南阳市新区首席生态宜居奢装豪宅,由退台叠院、花园洋房和电梯洋房构成。该项目坐拥臻美生态景观,白河、马湾河玉带环绕,湿地公园、滨河公园、沙滩浴场、水上运动中心分布前后。周边路网发达,高速、高铁、机场、公交应

有尽有,立体化交通网络20分钟通达全城。在并不让人十分乐观的市场环境下,作为华耀城集团和恒大集团在南阳的扛鼎之作,两大项目迅速拉动南阳楼市需求,逆市火爆,并有不断攀升之势,成为更多投资者和置业者瞩目的焦点。

### 宜居宜商,引领地产时尚潮流

南阳新区,是南阳规划的7大区域商业中心之一,将成长为南阳最具活力、最具实力的商务、商业、金融中心。

根据规划,新区定位为水韵临空的商务之湾,利用“北融中原、南接武汉、借势关中”特色比较优势,将被打

造成豫鄂陕省际区域性商务中心,跃升为豫鄂陕结合部区域总部聚集高地、南阳市时尚商贸中心和南阳商务金融服务中心,为大幅提升南阳综合竞争力,构筑全市重要的核心增长极,助力南阳建成豫鄂陕省际区域性中心城市提供支撑。

全面提升南阳城市形象,打造城市建设标杆,宜居宜商——新区楼市,正发挥城市引擎作用,为南阳未来发展注入新动力。可以期待,在不久的将来,芳草萋萋、绿树郁郁、花团簇簇的南阳白河两岸,机场周边,将挺立起一幢幢南阳的新

地标性建筑。南阳的地产行业也将迎来新的头脑风暴,逐步从满足基本生活需求的居住项目转型为更加多元的城市建设项目。南阳的金融服务业、商贸会展业、休闲娱乐产业、文化创意产业将成为未来一个时期的经济新支撑。

### 新区购房,拥抱多姿生活愿景

“家里的老人说这个地方偏僻,劝我不要买,但买房要有发展的眼光,我坚定一个信念:要不了几年,南阳新区将成为诗意栖居的美好所在!”一位在南阳恒大帝景订房的孙女士激动地说。

诚如孙女士所言,恒大、华耀城等名企的不断入驻,使得新区这片区域的房价不断上

扬,新区的环境及周边配套不断得到改善,不论是购房者还是商家,越来越多的目光集中于此。

不光是新区楼盘本身对居住舒适度的追求和宣传,刺激了众多购房者对该区域的关注和选择,造成该区域市场的活跃,更有大企业的品牌优势带来的种种增值。

比如,恒大集团全面发

挥品牌整合优势,携手近百个国际一线品牌,强强联合铸就品质保障,将6000余条精品标准贯穿始终于南阳恒大帝景;南阳华耀城形成的核心商贸区,能够突出壮大千亿产业集群,激活和满足多层次消费需求,对南阳新型城镇化,主动融入长江经济带,努力建成全国区域流通节点城市和区域性现代物

流中心、商贸中心、金融中心、研发中心有着重要价值。

从上述意义上说,在南阳新区购房,就是拥抱多姿生活愿景,给未来一个美好的期许。①5



### 楼市评弹

## 楼市分化 进入快车道

□时 周

一边是去库存,一边是抢土地,2016年楼市开局至今,各方在焦灼的气氛中稳步前行。

数据显示,截至4月末,全国商品房待售面积7.27亿平方米,比3月末减少826万平方米,比2月末减少1241万平方米,已连续两个月减少。其中,住宅待售面积4.51亿平方米,比3月末减少894万平方米,比2月末减少1546万平方米,并低于去年末的规模。

在未来很长一段时间,去库存无疑是政策主线。而楼市新一轮的调控升级也带动了市场的进一步分化。调控政策的不确定性,让一、二线城市市场火爆之际,大部分三、四线城市却依然处于焦灼、低迷状态。

类似的现象同样出现在土地市场。数据显示,2016年的“地王潮”来得比往年更快、更猛。截至5月20日,包括四大一线城市以及南京等热点二线城市共计22城,已经累积诞生了118个地王。

克而瑞研究中心高级分析师杨科伟表示,与往年不同的是,2016年总价地王更多出现在二、三线城市,并且大多溢价率较高,综合考量投资机会和房价上涨速度,资金实力雄厚的企业也越来越愿意在二线城市投资。2016年二线城市地王集中迸发、数量最多,“三高”地块占比均超过七成,其中南京、苏州、合肥等热点城市更是地王频出,几乎“逢拍必地王”。

相比之下,三、四线城市的市场无疑更加落寞。当“去库存”进入下半场,土地供应势必收紧,而随着刚需时代的结束,去库存和抢土地同样需要“快、狠、准”。对房企来说,谁在这一轮调整中最快占领制高点,谁在这个瞬息万变的市场中留下的几率便能多增加一分。①5