



上周三,咸宁市物业管理协会正式成立

## 200家物业有了“娘家”



图为大家正在推选协会成员

本报讯(记者 黄兰芬)经过3个多月的筹备,11月26日,咸宁市物业管理协会正式挂牌成立。这标志着我市近200家物业企业拥有了自己的行业组织。

11月26日,在咸宁碧桂园凤凰温泉酒

店,咸宁市物业管理协会成立大会顺利召开。会上,咸宁市物业管理协会的会长、秘书长、副会长等一一被推选出来,宣读了《咸宁市物业管理协会章程》,通过了《咸宁市物业管理服务行业诚信自律公约》。

据统计,目前咸宁有近200家物业企业,物业从业人员近4000人,管理服务的项目有320个,服务总面积达1400万平方米。物业企业和从业人员队伍不断飞速增长,成了与广大市民生活密切相关的重要产业。

然而,咸宁物业行业在快速发展过程中,暴露出从业人员素质良莠不齐、企业服务质量高低有别、物业行业市场比较混乱等问题,使得有关投诉和纠纷不断增长。有了咸宁市物业管理协会,物业行业发展中的种种矛盾,能得到缓解或是有效解决。

咸宁市房地产管理局的相关负责人称,咸宁市物业管理协会的成立,是我市物业行业史上一个重要的里程碑,为行业发展带来积极作用。它架起政府、企业、业主之间的桥梁,能掌握行业发展基本情况,开展行业调查和研讨活动,为行业和社会提供物业管理方面的咨询服务。

咸宁市物业管理协会首任会长表示,今后他将带领物业企业,从规范行业标准、强化行业沟通、加大行业人员培训等多方面开展工作,推动物业行业的健康、稳定发展。

### 公积金 贷款利率下调

## 30万元贷款月供可少还40元

本报讯(记者黄兰芬 通讯员梁允昇)央行日前宣布降息后,咸宁公积金贷款利率做出了调整,下调到4.25%。此次公积金贷款利率下调,将利好用公积金贷款买房一族。

目前,用公积金贷款买房,5年以下(含5年)利率由4%下调至3.75%;5年以上由4.5%下调至4.25%。11月22日之后发放的公积金贷款立即执行下调后的新利率。11月22日之前已发放的公积金贷款,

要到2015年1月1日开始统一执行新利率。由于已接近年底,原公积金贷款职工无需等待太久也可享受到降息带来的实惠。

咸宁市住房公积金管理中心相关负责人表示,此次公积金贷款利率下调后,可进一步降低职工还款压力。以一笔20年还清的30万元公积金贷款为例,按等额本息法计算,利率调整后月供减少40.24元,总利

息减少9657.6元。

今年以来,我市大力推进和改进公积金利民政策,首先出台了咸宁公积金8条新政,接着配合湖北公积金16条新政又进行了政策调整,此次又下降了公积金贷款利率。这些政策,降低了购房成本和购房门槛,对于购房者积极入市无疑是一个极大的鼓舞,或能进一步促进咸宁楼市的房屋交易量。

### 公积金 缴存管理工作加强

## 奖金计入基数 每月最低交180元

本报讯(记者黄兰芬 通讯员孙海泉)昨日,咸宁市住房公积金管理中心传来消息,我市明确了公积金缴存基数、缴存比例、缴存最低标准,规范公积金缴存管理制度,以促进公积金年度归集额的稳步增长。

明确缴存基数。将行政单位(含参照公务员法管理的事业单位)合规发放的奖金明确为公积金缴存基数,而此前一些行政事业

单位一直没有将奖金纳入公积金缴存基数,此举直接增加了在职干部职工的公积金补贴收入。

明确缴存比例。财政供养的行政事业单位和职工个人住房公积金缴存比例分别为12%;其他单位职工和单位住房公积金的缴存比例分别为10%,缴存比例比以前提高了2个百分点。

明确“限高保低”标准。最低每月缴存180元(单位个人各半)、最高每月缴存1880元(单位个人各半)。对以前未按照政策规定标准足额为其职工缴存的单位,可就差额部分为职工进行补缴,单位补缴部分在单位经费或成本中列支。目前全市通过规范缴存基数和比例已新增公积金归集额1165万元。

## 不动产统一登记试点工作启动

明年有望全面推开

在主管部门相继挂牌成立后,《不动产登记暂行条例》渐行渐近。有媒体获悉,由国土资源部主导、多个相关部委参与的不动产统一登记试点工作日前已推开,多个城市被安排先行试点,明年有望全面推开。有权威人士说,《不动产登记暂行条例》最快可能年内出台。

在不动产统一登记的内容中,除国有土

地使用权和房屋使用权登记外,《不动产登记暂行条例》包括耕地、草原、林地、海域使用权等的登记,涉及国土、建设、农业、林业、海洋等多个部门。权威人士说,今年不动产登记工作主要体现在机构整合和设置,明年会全面铺开。

截至目前,国土部尚未公布不动产登记

试点城市名单。部分城市曾在政府工作报告等文件中提出过相关计划。来自新华网的消息显示,江苏省徐州市国土资源局完成的《徐州市不动产统一登记调查技术应用示范项目实施方案》,已于近日通过国土部评审,徐州将于明年初在新城区试点不动产统一登记。(新华网)

### 房产答疑

露台外面能做装修吗?

刘先生问:我想把露台那边做成景观装修种花之类的,可是楼上邻居不同意,请问一下,做一些景观装修违规吗?

答:按照有关规定,露台外面是不能做装修的,装修是违反原规划设计与建筑安全的,对方提出异议是合法有据的。

收房需要交装修保证金吗?

吴女士问:我新买的房子刚刚办理完入住手续,预交了水、电、煤气费,还有1年的物业费,但其中有一项装修保证金2000元,请问这个收费是否合理?

答:物业公司为保证小区交房后装修期间的卫生安全等,一般都有收取保证金,但是如果没有依据,或者物业公司也没有提供相应的服务也可以拒交。

卖家不愿过户怎么办?

胡先生问:我前年买了一套单位房,当时房产证还没有办,现在对方房产证已经办下来了,现在不愿为我过户,我该怎么办?

答:房产证是房屋所有权的凭证,建议胡先生立即起诉对方要求办证过户,防止对方将房屋另行出售给他人,引发纠纷。

向“二房东”租铺有何风险?

莫先生问:我前不久看中一旺铺,想把它从“二房东”那里转租过来。请问,我跟“二房东”签订租赁合同有什么法律风险?

答:按我国《合同法》规定,要从“二房东”那里转租商铺,莫先生应当征得房屋业主的同意。如果没有征得业主同意,莫先生与“二房东”签订的协议是无效的。

物业公司是否有罚款权?

李女士问:新房交房后,为了装修,我在几处外墙上打了孔。为此,物业公司做出决定,扣除我2000元装修押金,另罚了我500元。请问物业公司是否有权处罚业主?

答:对业主,物业公司无权罚款,其不具有罚款的行政主体资格,至于500元的罚款标准更是无从考证。李女士可以找物业公司理论,或向房产部门投诉物业公司。

沙盘与实际不符,可否退房?

郭女士问:我看中一楼盘并签订了合同确认单,售楼部沙盘示意上西面是绿化。但我发现绿化地上建了一只变电箱,在阳台能听到噪音,对此我不能忍受的。可否要求退房?

答:沙盘只是一个参考标准,不可能完全精确。如果声音确实达到噪音标准,郭女士可以要求开发商整改。但郭女士的退房要求可能无法得到支持。

房产继承后,亲属有权分割吗?

刘女士问:公公去世后房屋作为遗产留给了我丈夫。该房在2007年拆迁并交付我丈夫,现在他的兄弟姐妹也想要房子的产权,请问他们有这个权利吗?

答:如果刘女士的公公与婆婆有制定书面的遗嘱确定由刘女士丈夫继承,则其他继承人是无权提出继承请求的。如果只有公公立遗嘱,则婆婆的另一半共有财产应作为遗产,由全部的继承人按法定继承处理。(黄兰芬/整理)