

# 家住地铁旁 限行也不慌

## 郑州地铁沿线楼盘推荐

编辑/朱军

12月2日,郑州市人民政府发布《郑州市人民政府关于实施机动车单双号限行的通告》。其中显示,本次限行区域为东三环(原107辅道)、南三环、西三环、北三环(均不含本路)以内区域的所有道路。限行时间为2017年12月4日0时至2017年12月31日24时。

此次为期28天的限行政策无疑是市政府为环境整治做出的一次试水,究竟一个月后它会就此“偃旗息鼓”还是继续“生生不息”,姑且拭目以待。但是不论这项政策究竟未来走向会如何,它却向广大置业者和开发商传达出了一个明确的信号——未来环保出行必将成为大势所趋。结合郑州市政府的远期地铁规划,地铁站点或者沿线置业将成为未来置业长盛不衰的爆点。

### 地铁一号线楼盘:

裕华满园

均价:9200元/平方米

开盘时间:2017年9月23日 产权:70年

主力户型:二居、三居、四居

楼盘地址:莲花街与长椿路交会处向西300米

楼盘概况:裕华满园目前有房源在售中,住宅房源建筑面积79-108平方米,具体一房一价,在售公寓房源建筑面积约31-43平方米。

祝福红城

均价:12500元/平方米

开盘时间:2017年12月 产权:70年

主力户型:一居、二居、三居

楼盘地址:农业西路与云杉路交会处向北100米

楼盘概况:祝福红城项目六期1号楼前期咨询中,推出户型面积约70-89平方米新品,预计12月开盘。目前四期房源在售,建筑面积约109、121平方米;建筑面积约109平方米户型仅剩顶层,均价大致为12000元/平方米,具体一房一价。

### 地铁二号线楼盘:

鑫苑国际新城

均价:13800元/平方米

开盘时间:2017年12月中旬 产权:70年

主力户型:一居、二居、三居、四居

楼盘地址:紫荆山路与长江路交叉口向西500米

楼盘概况:鑫苑国际新城三期新品咨询排号中,预计12月中旬开盘,现有样板间开放。三期户型有51平方米一房、75平方米二房、89平方米三房、121平方米三房、146平方米四房,毛坯,送地暖和新风系统,预计2020年6月交房。

正商中州城

均价:11100元/平方米

开盘时间:2017年12月23日 产权:40年

主力户型:二居、三居

楼盘地址:通站路与南三环交会处东南角

楼盘概况:正商中州城在售53-79平方米双气精装小公寓,40年产权,3梯8户,层高3.5米,26层,其中一层为底商,不限购不限贷。正商中州城预计12月23日开盘推出85平方米二房和120平方米三房高层和洋房,毛坯,预计2020年交房。

绿都紫荆华庭

均价:13000元/平方米

开盘时间:2017年2月25日 产权:70年

主力户型:二居、三居

楼盘地址:紫荆山路与南三环交会处

楼盘概况:绿都紫荆华庭目前在售三期58平方米一房和124平方米三房,整体均价13000元/平方米,具体一房一价,详情请咨询售楼处。

绿都澜湾

均价:13700元/平方米

开盘时间:2017年12月中旬 产权:70年

主力户型:二居、三居、四居

楼盘地址:紫荆山南路与宇通路交会处

楼盘概况:绿都澜湾现有三期建筑面积约97平方米三房,142平方米四房在售。

# 买了房不住 物业费也得交

## 拒交物业费之前这些问题你得弄明白

编辑/朱军

郑州市民冯小姐近日有点郁闷,因为自己的疏忽,迟交的物业管理费被多收了1000多元的物业滞纳金。物业管理费,和很多人的生活都息息相关,那么,业主欠交物业管理费,物业公司能加收“滞纳金”吗?滞纳金收取的标准由谁来定?另外,如果物业被盗,能否以失窃为由拒交物业管理费?业主拖欠物业管理费又会有哪些后果?听听业内人士怎么说。

### 焦点一 业主能否以未入住而拒交物业管理费?

根据《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定:“物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。”

因此,如物业服务企业已经按照合同约定以及相关约定提供服务,业主就不能以未入住,即未享受物业服务为理由而拒绝交纳物业管理费。

### 焦点二 业主欠交物业管理费,物业公司能收“滞纳金”吗?

根据《合同法》的规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

业主拖欠物业管理费,是一种违约行为,在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》对滞纳金有约定的情况下,物业公司有权根据合同的约定向业主收取滞纳金,没有约定的,则根据物业公司实际所受损失要求业主赔偿。

### 焦点三 滞纳金收取的标准由谁来定?

一般,滞纳金可以由双方在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》上进行约定,如双方对滞纳金没有约定,则根据损失进行确定。

### 焦点四 拖欠物业管理费会有哪些后果?

拖欠物业管理费是一种违约行为,如《前期物业服务合同》或《物业服务合同》对该违约行为约定了违约金(滞纳金),在违约金(滞纳金)未过分高于造成的损失,业主除了需向物业公司交纳物业管理费之外,还应按合同的约定支付违约金(滞纳金),但不

得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

### 焦点五 业主什么情况下可以拒交物业管理费?

在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》没有特殊约定的情况下,业主一般不得拒交物业管理费,但业主有证据证明物业公司不履行或者不完全履行物业服务合同约定的,或者法律、法规规定以及相关行业标准确定的维修、养护、管理和维护义务,业主可请求物业公司承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的。

### 焦点六 业主能不能以失窃为由拒交物业管理费?

物业管理是指对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

从该定义看,物业管理并不包括安保服务,在《前期物业服务合同》或《物业服务合同》没有特殊约定的情况下,只要物业公司提供了物业管理服务,业主就必须按约定交纳物业管理费,不得以任何理由拒缴。小区物业管理不到位,业主可以取证,另行起诉物业公司,而不能作为拒缴物业管理费的理由。否则,应承担逾期交纳物业管理费的违约责任。

(本版信息仅供参考)