

《深圳市物业管理专家及专家库管理办法（征求意见稿）》意见采纳情况反馈表

序号	具体意见	采纳情况	说明
1	<p>一、项目容积率 （一）合同:第二条_项目建设情况 合同上注明“建筑容积率≤6.34”项，“销售展示容积率（6.82）”与“合同标明容积率”存在不相符的情况。请分别做出详细解释。（二）业主诉求 小区现有容积率的实际情况，与合同约定匹配情况，均需要书面材料。其中“现有”指通知我们交房的时间，即2023年4月11日的实际情况。包括但不限于：1、请乙方在交房时在小区门口公示四证，四证需为相关主管部门下发正式文件，含相关主管部门正式公章2、请乙方详细列明住宅，商业（如包含），写字楼（如包含）实际应计入容积详细面积，提供公示图供甲方确认，向甲方做出书面及当面解释3、提供项目总平面图和项目测绘报告4、提供项目验收文件（竣工规划验收文件，工程环保验收文件，工程绿化验收文件）5、容积率计算的详细图文、计算依据。二、合同价格 （一）合同:附件四_1补充和修改主合同第五条 本合同“附件四_1补充和修改主合同第五条”，注明“不含增值税购房总价款为【6002282.86】”项 （二）业主诉求 壹城十区与二区同属壹城中心，开盘时间相近，区位相近，均在合同执行期内，为何两区不同规，区别对待，请作出详细解释。包括但不限于：1、请乙方对照壹城十区已售类似或同等户型，面积，楼层，结合容积率和花园设置，做出书面价格解释；2、请乙方对照壹城十区带装修出售和装修价格事项做出书面价格解释。3、其他与本诉求有关的解释。三、项目停车位 （一）合同:附件四_1补充主合同第四条_2 注明“本项目建设的停车位和停车库的所有权益归出卖人所有”。（二）业主诉求 整个小区计入公摊面积的区域/建设及面积图文及数字。同时需要明晰车位计入公摊面积的情况。包括但不限于：1、请乙方依照法律文件（《民法典》）给出说明，甲方保留法律追索之权利。2、请区分并注明住宅车位和商业车位数量，提供公示图供甲方确认，向甲方做出书面及当面解释3、请明确告知划归住宅的停车区域的车位数有多少个车位以及具体的比例。4 四、项目物业费 （一）合同:第二十四条_前期物业管理 合同注明：关于物业管理公司，物业费和收房预交物业费项。（二）业主诉求 物业管理费用明显偏高（高达5.9元/平米），要求提供物业管理费用过高的理由和依据。另，经了解附近片区众多小区，会主动减免业主半年甚至可能更长时间的物业费，让我们“开心回家”的二区，却没有这项服务，对比之下，业主颇为心酸，希望开发商、物业在共建美好家园的目标上，先走出有诚意的第一步。包括但不限于：1、请说明物业公司“深圳市鸿荣源物业服务有限公司”与乙方所属关系，提供关系文件及合同中列明的招标公示文件；2、请提供物业公司资质证明；3、请提供物价主管部门核定物业费物业增值费的相关文件；4、请公示物业人员配置，物业服务项目明细；5、请物业对交房流程中要求的“预交物业费项”做出说明；五、项目绿化率 （一）问题:绿化率是否达标存疑 公示总平面图总指标表里明确绿化覆盖率为40%，园区内有商业天井及公共走道，绿化覆盖率明显不满足规划要求，（二）业主诉求 请甲方公示相关资料，自证实绿化面积已经达标，并可以与小区现场查验核对。六、其他要求 鸿荣源作为一家有担当，有品质的开发商；在市场下行的背景下，我们要求在合乎法规，合乎情理的前提下，收房开心，装修开心，居住开心。1、请乙方以书面形式，在正式交房前，正式回复并按照要求公示信息。2、在乙方未按照甲方要求反馈前，甲方可以验房，但有权拒绝签收直至获得全部答复为止；3、甲方保留以合规的途径和方式，连同其它本小区业主一起，以法律为工具向乙方追索被损害的权益6 汇总要求如下 如确认存在容积率超标，或合同条款与中华人民共和国现行法律不相符的情况，我们保留依照法律处理退房或执行必要措施的权利，开发商应按超出的面积按当时购房价格折现对买受人进行赔偿。如绿化率不符合40%的约定，请对缺少的部分进行折现赔偿。对照十区标准，提供装修差价补偿方案。如车位不符合要求，请提供合理的车位方案，并且免除至少1年物业管理费和停车费（届时如果问题还没解决需要免除直至问题解决）。销售合同中违反《民法典》的所有事项，予以撤销，并和业主签定补充合同。本要求告知书，一式两份，甲乙双方各一份，具有同等效力。甲方签字后给乙方，乙方可是通过销售对接人员传递给乙方或直接承交给乙方或乙方指定代理人或其他任何乙方工作人员，一份甲方自行存档。</p>	解释说明	与本办法内容无关
2	<p>1、第二章第九条的（五）不妥当，将非全日制学历排除在外了，如工作年限二十年，但非全日制专科（本科）毕业证才取得还得等上多年不合理！</p>	解释说明	本办法第九条并未规定申请条件必须是全日制学历

深圳市司法局 2023-05-10 11:03:00