

关于 2 月 26 日业主沟通会业主问题回复

尊敬的山语桃源业主：

首先由衷的感谢您对山语桃源项目的支持与信赖，其次要向您致以最诚挚的歉意，因呈贡疫情原因，为响应政府疫情管控要求，杜绝因群体性聚集造成疫情扩散的情况发生，原定于 3 月 12 日召开的业主沟通会无法如期举行，现就 2 月 26 日第一次业主沟通会，会上业主代表提出的问题及大市政推动进度我司特做以下回复：

（一）业主问题回复

1、 物业费收费说明；

项目交付前，我司已按相关流程取得相关法定证照、办理完毕相关手续，满足法定及合同约定的交付条件，交付时现场也分别对交付项目的《竣工验收备案证明书》、《房屋面积测绘计算报告（竣工房）》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等证照进行公示，同时在办理交付时我司也会将《质量保证书》及《使用说明书》交付给对应业主；项目所配物业为中国铁建物业，中国铁建物业由“皇金管家联盟”授权，拥有国家一级物业服务资质，为您后续入住提供五重服务体系，53 大御侍服务，同时根据（昆发改价格〔2011〕1129 号）的规定，基础物业服务费需到政府主管部门备案，最高不得超过 $1.38 \text{ 元}/\text{m}^2/\text{月}$ ，且文件第九条内容明确，配备有电梯和二次供水等设施设备的物业，其设备的维护保养及运行费用由业主或物业使用人支付。经对标区域内同类型低密项目，山语桃源洋房基础物业服务费备案价为： $1.36 \text{ 元}/\text{m}^2/\text{月}$

$\text{m}^2/\text{月}$, 电梯维护费: 1.16 元/ $\text{m}^2/\text{月}$, 二次供水加压费: 0.66 元/ $\text{m}^2/\text{月}$, 合计总费用为 3.2 元/ $\text{m}^2/\text{月}$, 属区域内同类型低密项目合理定价范围;

根据 (昆发改价格〔2011〕1129 号) 第十一条内容规定, 物业服务区域内业主自有产权车库 (位) (含地上、地下) 的物业服务费, 按同区域同类型住宅物业费标准收取; 车库 (位) 物业服务费按每月每车库 (位) 计收, 也可以按面积计收, 目前山语桃源项目地下车位管理费备案价为 80 元/个/月, 经对标区域内同类型项目车位管理费收费标准, 经公司研究同意对车位管理费进行费用调整, 由 80 元/月下调至 60 元/月。

2、针对业主提出因大市政进度滞后导致无法入住, 要求待大市政全部完善后再计收物业费;

因大市政责任建设主体非我司, 我司红线内已完成验收竣备, 达到法律规定以及买卖合同约定的交付条件, 物业公司也已于交付前三个月进驻园区提供物业服务, 业主也应按合同约定缴纳物业费。

我司秉承以业主为中心的服务导向, 结合周边实际情况, 同时也保持与毗邻金茂项目方案一致, 经公司研究同意, 统一进行三个月物业费减免 (物业费计收时间从 2022 年 6 月 1 日起), 减免费用由我司全额支付至物业公司。

3、人防车位租赁建议方案;

针对人防车位使用目前提供长租、月租及临停三种方式, 业主可根据自身使用需求选择; 月租相关费用收取标准与同区域内同类型车

库标准进行对标核定；经对标同区域内同类型标准车库，商定月租标准为 260 元/月/个（不含车位管理费），长租随租赁时间长短有不同优惠方案；物业费减免期间（2022 年 3 月 1 日-5 月 31 日），地下车位均不产生车位管理费及使用费用。

4、房屋质量问题；

关于房屋存在质量瑕疵问题，我司也承诺将严格按照《商品房买卖合同》、《质量保证书》等相关文件的约定，积极履行整改维修、更换义务。

5、园区景观水系减少，与前期沙盘宣传不符；

现园区实际呈现与报规报建审批图纸一致，业主所述宣传不符情况，销售案场沙盘已做提示“沙盘模型概略的表示了建筑及设施的位置关系，各区域比例尺寸可能并不完全一致，呈现效果等与实况存在差异，仅供示意，最终以政府核准建设文件及销售合同约定为准。”

基于提升客户满意度，秉承“以客户需求为导向，以客户满意为目的”服务宗旨，打造舒适品质人居，实现与客户共融共生共建美好家园，经公司研究同意对园区三条中轴水系进行品质提升，提升方案将于后续会议进行告知，同时我司也会做好与验收部门的对接，确保提升改造变更合法合规，提升期间我司也将结合现场情况，分批分区域安排施工计划，合理排布施工工期，以降低对业主生活带来的影响。

（二）大市政进度

1、 道路建设

为加快道路建设，昆明轨道交通集团有限公司于 2022 年 1 月已将水、电专项工程施工委托由启平公司与现有道路建设内容统筹施工，3 月内启平公司会完成供水、电力工程招标工作，预计 4 月初相关单位开始施工，为保障业主日常出行，道路建设按半幅形式分三批次交替施工，计划 2022 年 7 月底完成半幅道路，燃气随市政道路修建进度匹配建设。市政道路建设期间，园区红线内水电使用不受影响。

2、 公园建设

按之前会议计划要求，昆明轨道交通集团有限公司需在 3 月 10 日前下发（2 号公园、3 号公园、防护林地北侧）正式过审施工图。截止目前承建单位还未收到正式施工图纸，据最新了解情况，图纸正在进行绿色图章审批，后续我司也会积极配合承建单位全力加快推动公园建设，实施进度也会于后续会议进行通报反馈；

3、 学校建设

学校建设方面，已明确建设单位为昆明轨道交通集团有限公司，建设资金来自企业自筹，项目出资比例为 100%，据昆明市公共资源交易平台 3 月 8 日公示内容显示，学校由昆明轨道交通集团有限公司自主招标施工单位建设，学校具体开完工时间以昆明轨道交通集团有限公司公布最终计划为准。

截止 3 月 7 日我司已收集今年适龄儿童入学需求 41 户，同步已将名单提交至街道办、区教体局，我司也与区教体局就今年适龄儿童入学事宜进行沟通反馈，后续就学事宜由区教体局按义务教育招生政策统筹安排，我司也会积极持续跟进；

以上内容为自 2 月 26 日第一次会议后，截止 3 月 11 日各项事宜最新推动进度，后续待疫情好转平稳后，每两周业主沟通会将按会议要求定期组织，感谢广大业主的支持与理解，如有任何疑问，可致电地产客服服务热线 0871-63330113 咨询。

昆明启平置业有限公司

2022 年 3 月 11 日