

信息化:物业管理的大势所趋

专刊记者 冉全金

业内人士指出,物业管理智能化已经是大势所趋。随着现代化物业管理正式到来,以智能化、数字化为标志的信息化物业管理模式成为现代物业管理新的坐标原点。

在一些相对较早开发建设的物业中,配套设施、设备的技术含量都不高,管理维护的技术要求也不高。但是,人们对社区物业管理的要求却随着生活水平的不断提高和居住条件的日益改善而水涨船高。老套的管理方法和手段,已经满足不了信息化时代的需求。高新科技迅速发展的大环境下,现代物业开始对科技含量较高的信息化设备青睐有加。

新的时代需要

新的信息化物业

高新科技发展日新月异,各类物业建设中的科技因素的含量都在迅速上升。相应的,配备大量高新技术的信息化物业也已经出现。与此同时,国家层面的住宅产业化等一系列政策,也在促进我国住宅产业从粗放型、数量型向集约型、质量型转变。

先进互联技术的迅速普及,为物业管理企业服务手段的信息化革新提供了技术支持。网络化、智能化管理服务已经成为当前和今后一段时间物业管理企业竞争制胜的关键筹码,今后还将成为物业管理企业的基本管理服务手段。如何借助先进的互联网技术手段进一步提高管理服务水平,是当今物业管理迈进科学管理的新课题。



不难发现,物业的开发建设走技术创新之路,提高住宅小区的科技含量,从根本上提高住宅质量,不仅契合社会发展的大方向,也迎合了人们对居住舒适度的要求,为开发商提供了新的营销思路。

发展潜力巨大,需要不断改进

但是就目前而言,物业管理的信息化还有很长的路要走。显而易见的是,农村和城市相比,物业的信息化发展极其落后。甚至普通城市和发达城市相比,信息化物业管理也还有很多需要学习和改善的地方。

纵观物业管理的信息化发展史,我们不难发现,一个国家的物业管理的信息化程

度,也是与本国的政治、经济、文化艺术、科技及生活习惯相关的。科技的发展与日俱进,日新月异的技术进步,会越来越多的应用到物业建设和物业管理中来。面对新技术的挑战,物业管理行为必须关注科技进步,及时提高专业管理水平,只有这样,才能增强企业的市场竞争力,促进物业管理整个行业的进步,把物业管理水平提升到新的高度,实现管理现代化,为我国城市化、国际化进程增添新的光彩。

信息化物业什么时候能来到身边

近几年烟台的城市建设也加快了步伐,最近几年更是吸引了很多一线的开发商来到这座滨海城市开发建

设。一线的开发企业带动了烟台现代化住宅产业的发展,也带动了先进的物业管理潮流。

而本地的物业管理公司,也逐渐意识到信息化潮流对物业管理行业的冲击和帮助,正在不断通过信息化转型来改善服务质量,达到物业公司

和业主的共赢式发展。但需要看到的是,与一线城市相比,烟台的物业管理行业还有很大的差距。相当一部分企业还只是一般的劳力型管理,这很难适应新时代新技术革命的挑战。面对外来强敌,本地物业管理企业必须改变观念,加大信息化转型力度,尽快适应新时代的新型业主要求,才能在市场上分得一杯羹。否则,面临的将是被淘汰的命运。

烟台试点“三房合一”经适用房停售

记者从烟台市住建局获悉,我市正在建立“三房合一、租补分离”的住房保障新模式。目前集中在建的保障房2015年全部投入使用。原有的经适用房、廉租房、公租房并轨运行,经适用房不再销售,统一向应保群体出租,由政府根据应保群体的收入情况发放不同比例的租金补贴。

房困户可承租保障房 政府给补贴

“从当前国家、省、市的指导政策来看,建立统一的住房保障体系,扩大租赁性保障房供应是大势所趋,也是很多城市在推进住房保障工作中的共识。”市住房保障中心保障房供应科科长于建海说,目前,我市正在建立“三房合一、租补分离”的住房保障新模式。

所谓“租补分离”,就是在住房保障工作中,将保障性住房的租赁服务和政府发放的租赁补贴分别来实

施。保障家庭承租保障性住房时实行市场化租金,同时根据困难程度的不同,分档领取租赁补贴,二者平行操作、相互结合、明收明补。采取这样的方式,能够实现统一规划、统一建设、统一分配、统一管理;提高住房保障资金配置效率,同时变暗补为明补,充分实现梯度保障、公平保障和均等化保障。相关负责人表示:“目前,按照上述思路,我们已经起草完成了《烟台市住房保障管理

办法》,目前已进入部门会签程序。下一步经市政府审议通过出台实施。”

何谓“三房合一”?

所谓“三房合一”,就是打破现行的政策屏障,将经济适用房、廉租房、公共租赁住房整合在一起,统一归类为保障性住房,变分类供应为一体操作,真正实现对保障对象的无缝覆盖。

高端海景房,烟台未来的城市名片

沿海城市的发展离不开海,海资源开发以及利用的好坏直接影响城市发展的进程。中国沿海城市的发展速度明显高于其他区域,全国将海资源利用到极致的当属海南,从囚犯流放地到成为国际旅游岛,海南今天的世界影响力的主要推动支柱离不开高端海景房地产业的繁荣。高端海景房的购买人群汇集了众多的社会精英,如同美国吸引着全世界的人才资源以及资本,如此良性的循环让美国经济社会不断稳定高质的发展。

放眼全国,凡是跟海有一定联系的城市,无论大小都在不余遗力的推动海景房市场

的发展。而海景房市场也在不断吸引内陆的高端人员的追逐。置业者更多关注“海景”,重金购买的主要因素也是围绕海景的景观资源。但随着高端海景房市场的不断发展,置业者才发现更重要的还是回归房子本身。海景不是房子的全部,更不是购房者追求的真正生活本质。

烟台高端海景房市场虽然近几年才开始有所展现,但是并不缺乏热点,在经历了浮躁阶段后,购房者慢慢的发现海景房,最重要的还是房子。而房子作为不动产,最重要的因素依然是地段。地段的成熟度才是决定海景房是否可以定位为高端产品

的决定性因素。

烟台成熟度较高的地段,集中在最早开发的海岸线:从第一海水浴场到第二海水浴场沿线,因此该地段的海景房价格也高于其他区域。但是烟台高端海景房市场依然存在认知的盲区。在不成熟的地段,城市服务配套跟进缺乏。众多房地产项目因为缺乏长久有效的支撑,性价比相对较低,往往在经历了昙花一现后,即面临销售困境。只有地段成熟的海景房才会经的起置业者理性的考验。

鼎城国翠,烟台最美湾区最成熟的高端海景大宅,9部委疗养聚集地,135-220平方米



国粹

空中平层别墅现房热销中,9000元起价买再活500年的空气。远离雾霾直接致电6085577。

一周微博语录

话题一:

住建部拟取消经济适用房

住建部已开始汇总“试点”公租房并轨运行的城市有关情况。同时,饱受各界非议的经济适用房供应将逐步减少,直至在全国全部取消,公租房将成为住房保障的主体,但不会涉及已售出的经适用房。郑州烟台已开始“三房合一”的大并轨试点。

@瑞儿999:取消是好是坏?我怎么有点看不懂呢?

@福惠双修:那改革的目的是什么啊??

@大甲昆高:回复@福惠双修:经济适用房是只售不租,公租房是只租不售。

话题二:

北京发明近20种房子未能遏止高房价

从早期的房改房、外销商品房、央产房、军产房,到后来的经济适用房、廉租房、两限房,以及“京七条”创造的“自住型商品房”,多种住房品种并存于普通商品房体系之外。但这么多发明,既没有遏止房价高涨的走势,也没改变住房困难的困境。

@任志强:应该是一些人享受了低房价,才造成了市场中的高房价。

@金融裂变:再说一遍:房地产挂钩户籍和教育,房价就永远是向上涨不会下跌。

话题三:

首付需七成 仍可完成购房大计

深圳楼市调控又再出招?有消息称,从11月6日起,二套房按揭贷款首付将提至七成。首付七成等限制或对部分购房者的购房计划造成阻碍。而有些项目所推售不限购不限贷的户型,或许还能让助购房者完成购房梦。

@马跃成:能不能说是给单身的人们送福利了?

@三好南人:这样银行就没风险了!最好加到10成!

话题四:

调控加码急慌开发商 本周11盘推售抢闸出货

深圳率先出台了“深八条”,且罕见地12天两次出台调控举措,打出了一系列“组合拳”,如“三限”加码,缓解供需矛盾,调整二套房贷首付等等,后继调控在短期内也将持续。连续的出台调控政策,也使开发商们有点慌。

@中华狗司令:房价依然高,再怎么出货,也买不起!

(以上评论不代表本报观点)

发布