

马年购房新主张之五

物业管理凸显人性化

专刊记者 冉全金

春节假期拜年走亲戚是我们中国民间的传统文化,走访过程中难免会从这个小区到那个小区,也会在进入小区的时候,和很多物业公司打交道。有的物业管理非常人性化,外来车辆的管理引导和会客服务做得非常到位,每一个引导动作和沟通都彰显了良好物业管理。

开心拜年舒心离去 张先生遇到好物管

春节期间,张先生在走访亲戚的时候有这样一段经历。烟台这里讲究年初二拜舅舅,而他舅舅就住在银和怡海山庄小区。“这个小区的管理就很人性化。”张先生说。

张先生向记者回忆当时的情况。从银和怡海小区离开的时候,他没看见小区内的车辆引导指示牌,直接逆行到车辆出口。这时,执勤的保安将车辆拦住,很有礼貌地指出张先生的行驶路线反了,这样做是很危险的。“他很客气,说小区都有车辆的引导指示标志,请您为了他人和自己的安全,务必遵守交通规则。”张先生说,还是一脸的歉意。

当张先生道歉后,调转车头顺行出了小区。即将驾车离开的时候,工作人员很有礼貌地说,欢迎您再次光临银和怡海山庄,给您带来的不便敬请谅解。

张先生告诉记者,当时自己犯了错误,物业工作人员的



人性化物业管理受人追捧。

态度非常好,这让自己感触很深。这里人性化的管理举措,让张先生这样的来访者产生了羡慕之情:“我舅舅住在这里,每天一定很开心啊。”

提高效率减少摩擦 人性化管理受欢迎

对于物业管理方式的改变,在这个行业里工作多年的郝先生有着切身的体会。“不跟上形势,是不行了。除了要基本工作做好,面对业主时的心态也要改变。”郝先生对记者说。

“以前总感觉自己是‘管理’他们,所以经常产生摩擦,也不理解为什么业主们不服从‘管理’。”回想起自己刚开始从业的时候,他还有些不好意思。但是随着市场行情的变化,“管理”的理念渐渐被淘

汰,“服务”的理念开始盛行。

即使是郝先生这样的资深从业者,也不得不改变多年的习惯。在他看来,物业服务的目的就是为业主创造一个良好的生活环境,如果业主不满意,自己有再多的理由都是虚假的。

而且这种新的理念也在业内获得了认可。良好的沟通,人性化的交流渠道,大大减少了服务方与业主的摩擦,也提高了工作效率。“这是一个让双方都满意的两全其美的事,谁不实行,谁就落后了。”郝先生这么说。

物业管理成软指标 好管理引更多关注

记者走访发现,很多购房者在选择物业时,是奔着小区的物业管理去的。好的物业管

理不仅能得到小区业主的认可,还吸引到更多的购房群体,提升了小区房屋质量。对于开发商来说,软性的小区服务是除了房屋质量本身这种硬性标准以外的另一种品质。

据了解,烟台部分小区由于建成较早,物业管理水平参差不齐,还有一些小区根本就没有物业管理,楼道走廊的垃圾已经很多,楼梯的护栏也有很多年没有维护和打扫了。若非特殊原因,面对这样的物业管理,购房者一般都打了退堂鼓。

物业管理属服务性行业,服务的对象是人,所以在服务中要一切从“以人为本”这个基本原则出发。郝先生说:“物业管理公司的员工应发自内心为业主、客户热情服务,做到文明礼貌、语言规范、谈吐文雅、遵时守约、衣冠整洁、动作雅观。”

记者帮办



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民张女士来电:我在原单位工作五年了,在职期间单位一直给缴纳住房公积金,

但是没有提取。2014年2月份我重新找了一份工作,现在的单位可以接着原来的公积金继续缴纳吗?如果我买房子要提取的话,需要到之前的工作单位提取还是现在新入职的单位提取呢?

烟台市住房公积金管理中心:新单位要为您缴纳公积金,须重新开户,并非接着原来的缴。新账户开立后,须请原单位经办人为您办理转移手续,转移后在新单位提取。

2、市民范女士留言:我家住在二马路180号,自我们家及周边两栋楼建成以来,环境一直未得到整治。现在地面没有硬化,私建小棚也很多,一些养狗者遛狗也到这里排便。另外,二马路180号南临近二马路的路边雨水沟井口有很长时间散发出刺鼻气味,十分难闻,能否联系有关单位处理一下?

烟台市城市管理局:您反映的问题已转至芝罘区城市管理行政执法局的数字化指挥中心办理。该中心反馈表示,范女士提出的问题已

派往东山办事处进行处理,并且感谢您对城市管理工作的关心和支持。

3、市民华女士来电:我和爱人婚前用商业贷款买了一套房,至今还未办出房产证。我们婚后想转成公积金贷款,用我们单位给我缴的公积金。请问可以这样办理吗?

烟台市住房公积金管理中心:转贷不能变更借款人,公积金贷款与原商贷借款人必须是同一人。

4、市民郝先生来电:2011年我与妻子结婚前用公积金贷款购买的房,近期物业开始办理房产证,我想把妻子的名字加上可以吗?

烟台市房产交易中心:可以在办出房产证后再加名字。

5、市民胡女士来电:2014年1月初购房后想办理公积金贷款,之后就向莱山管理部递交公积金贷款申请,工作人员收妥资料后让我回去等

电话。请问是等公积金处审批通过的电话还是等委托银行签订借款合同电话?我现在还没有接到任何电话通知,我该如何查询申请进程?如果审批通过是直接把资料给委托银行还是通知我去莱山公积金管理部自己拿审批资料?

烟台市住房公积金管理中心:在莱山分中心审批通过后由中心打电话通知银行拿材料,之后签订借款合同办理抵押等手续,至于银行为何长时间未与你取得联系的情况无法得知,建议电话咨询莱山管理部。咨询电话6715758。

6、市民牟女士来电:我们家2007年买的只楚小区的B区6号楼的房子,至今未能给办出来房产证,能否帮忙问一下何时能给办理出来吗?

只楚集团党政办公室唐先生:只要业主资料证件准备齐全,年一定能办出来房产证。之前由于代理公司的原因耽误了时间,我们已经在积极办理当中。

IT企业将涉足房地产行业

2月12日,小米手机员工钟雨飞在微博发布一条消息,称小米今年将开建“小米公寓”作为员工福利,引发业内纷纷猜测小米可能会涉足房地产行业。在2月11日上午,万科总

裁郁亮携80多名员工赴小米进行交流,雷军分享了小米创业历程、小米商业模式特点和他对互联网思想的理解。雷军对此表示,他和郁亮聊过多次,他们有很多观点一样。“小米手机-钟雨飞”正是转发此

条微博称“小米公寓今年开建!地点大家能猜到”。

这也引起网友猜测雷军会否和万科合作开建小米公寓。

事实上,雷军要建小米公寓的传言并不是现在才出现。

去年下半年,雷军在参加国内某时尚杂志年度人物论坛时表示要开建小米公寓,否则他的员工“一辈子都买不起房”。此前,也一直有网友调侃,雷军应该进军房地产行业,打造中国新一代年轻人自己的房子。

微楼市

一周微博语录

话题一:

开发商试水养老地产 起步期投资高风险大

在传统住宅市场接近饱和的情况下,房企开始寻找新发展空间。除了商业地产,养老地产也成为投资的热点之一。业内人士表示,养老地产目前处于起步阶段,未来有望成为地产市场的重要价值洼地,但同时面临投资额巨大、资金回收期长、盈利风险大等挑战。

@伪文艺J:开发投入大,回收资金周期长。需投融资和市场经营两步走,确实不易。

@西安范朝阳:占领有利位置,坐等利好政策。经济账现在不能算,算,就将失去参与机会。

话题二:

“年末紧,年初松”不再 多地银行上调房贷利率

“年末紧,年初松”这个房贷公认的老套路,今年不灵了,自去年下半年以来的房贷紧张状况仍未缓解。近两年来,首次出现房贷在年初便“吃紧”的局面。郑州、南京、长沙等多地银行房贷利率普遍上浮,最高首套房利率上浮30%。

@职业匪徒简:现在投资理财的收益都超过6%,房贷也是6%,银行没有了利润,自然要提高。

@zyc米粒儿:房贷风险大了,银行不愿放贷。

话题三:

城市交易量下降 企业集中度提升

春节37个城市一手房成交面积环比降73%,较去年春节均值下降74%。相反,万科、恒大、招商等龙头企业实现了“开门红”,万科和恒大两大房企销售金额同比增幅均超过四成。但机构称,新年开端的火热仅仅是去年的收尾,并不表明马年会继续高扬。

@大道朝天:这种现象应该跟节日时间差异有关吧。

@一米阳光784573029:开门红的业绩,是去年底转接过来的,不能真实地反应今年开年的销售状况。

微八卦:

地产足球, 还能疯狂多久?

中超球队半数被地产商“包养”,房企为何纷纷进驻足球产业?去年中超16家俱乐部只有恒大和宏运两家盈利,各地产商比拼“烧钱”。地产足球,还能疯狂多久?

@VAIO东楚霸王:就目前中国足球的状况,好像只有地产才能玩得起。

@刘长杰的微博:地产商财大气粗,而且喜欢眼球效应,足球算是一种很合适的形象宣传选择。

(以上评论不代表本报观点)



发布