

物业不仅要保持好小区卫生,还要常清洁楼体

# 定期维护可延长住宅“青春期”

房产可以作为资产保值增值的一种选择,但房子能不能充分发挥这个作用,好的物业管理也很重要。买房子是一次性的购买行为,而物业管理在一定程度上可以看做开发商提供给业主的售后服务。所以,你在选择房子的同时,也是在选择你将来入住后享受的物业服务。



## 6个标准挑物业

一般来说,物业管理公司提供的服务包括三种:一是公共服务,如保洁、保安、绿化、房屋维修等服务,这是基本的部分;二是代办服务,如代收水电费等;三是特约服务,如室内维修、代送报纸等。不仅如此,物业公司还应该定期公示维修基金和停车费的收支账目,接受小区业主监督。要想在买房前都搞清楚物业公司的水平,可以从6个方面判断。

### 看门卫对陌生人的态度

除了业主,保安对主要的三类访客应该有不同接待办法:经常进入小区的保姆、送奶工、快递员等,这些人进出小区,门卫是不闻不问,还是会按月给他们办理临时出入证;业主的朋友进入小区时,门卫有没有电话询问业主家庭并登记;临时性访客比如调查员、看房者进入小区有没有登记,保安人员有没有陪同。

### 看小区公共区域

小区绿化是不是修剪得比较整齐,路面上能不能看见垃圾,人工河道里和水景里的水质是不是清洁,有没有异味,有没有蚊虫飞舞。车行道、人行道、楼道等公共区域能不能看见黑色污垢。

### 看建筑外墙面

小区楼房的外立面能不能看到明显的污渍、锈斑,通常物业公司如果能一年清洁一次外立面,即使很少做其他的外立面修整,也能让房子表面看起来比较干净。

如果你能看到房子的外表面明显和别人不一样一比别人家多装了铁栏杆、玻璃花房,阳台玻璃窗比别人多凸出去一块,也说明物业监督和劝解不够。

### 物业反应的速度

物业报修电话应该保证24小时有人接听,急修半小时内必须上门,如果是一般的报修,能不能在1天内处理完。如果有业主投诉,多长时间能答复处理完毕—通常3天内处理完是中等水平的服务。

### 看安全防卫级别

小区的巡逻保安是否认识业主,你在小区里兜一圈,能看见巡逻保安几次。如果小区保安不认识业主,巡逻频率又低,业主的安全就悬了。行业标杆万科物业的保安被要求做到100%认识小区业主的车,上岗3个月内认识70%的业主。

小区围墙是不是都安装上防盗网、防爬刺等防盗设备,住在低楼层的业主是不是特别加强了安全保卫措施,是加装防盗系统,还是在特定时间段增加巡逻和监视次数。闭路监控镜头是否24小时监视。

### 看各种设备的状况

大型机电设备每年都要进行保养维修,每月检查。虽然配电房、设备间等地方你无从考察,但是也可以从其他设备上看出物业管理的质量。防盗门是不是能正常开合,楼宇对讲功能是不是正常,电梯按钮和灯具是不是完好,电梯内是不是整洁,露天和楼道的公灯能不能正常使用。

## 开发物业一体化,服务更质优价廉

住宅物业管理公司是服务型企业,人力成本高,利润率普遍不高,它与开发企业主要是两种关系—同根系关系和合约关系。

大型房企开发的楼盘都由自家建的物业公司管理小区。它们开发成熟、利润率稳定,在住宅房地产开发领域出于经营品牌、服务高效和削减矛盾的目的,有能力也更愿意由自建物业公司来管理开发的住宅小区,比较充足的开发利润也使得用于贴补物业服

务的资金更有保证。业主有可能以比较低的物业管理费获得比较优质的物业服务。

另一种是合约关系,引进的第三方物业公司和开发商、业主都是合约关系,这类企业和开发商没有隶属关系,通过服务业主,从物业服务费和小区停车费等方面获得利润。这类物业公司不可能贴补物业费,它们需要从经营中获得一定的利润。如果服务质量高,收费就会比较贵。



## 优质物业服务更注重管理细节

大部分人不会把物业管理和房产的增值联系起来,总觉得物业管理是物业管理公司的责任,房产增值要看当初选房的眼光。实际上管理的效益也很明显地体现在房子的价值上,经常的维修、保养能延长住宅物业的使用寿命,帮助它保值增值。

如果你发现房龄相同的小区,新旧程度却很明显,有些小区看起来明显旧一些,脏一些。那可能不是因为建筑材料有差别,物业公司的责任更大。评判一家物业公司的服务是否优

质,可以通过一些细节考察:大门口的小区安保人员是否能分辨并过问进出的人,小区内河道的水质、水景的水质是否干净清亮等,不注意这些细节的物业公司的服务也可能是达到标准的,但一定称不上是优质的服务。

物业管理公司服务的目的和宗旨就是为了给业主们提供优质的服务,而为了满足不同业主的需求,因此需要提供个性化的优质服务,这也成为了衡量优质物业的标准之一。

## 物业费定价依据

物业公司的成本包括管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;社保费;公共设施、设备日常运行、维修及保养费;绿化管理费;清洁卫生费;保安费;办公费;物业管理单位固定资产折旧费;税费等。通常,办公、租房、人力、财务、培训等费用统称为间接费用。物业管理费测算先考虑支出多少,按设定服务标准需配置相适应人力数量和要求,然后按小区总建筑面积折算出每平方米的单价。

## 成本或不全由业主承担

按照物业服务的等级标准,一线城市的小区物业中等质量管理服务成本大约在2元/平方米/月。

这时候,开发商自建物业管理的优势就能体现出来—业主缴纳的物业费低于成本价,差额部分由开发公司的利润补贴。

如果是第三方物业公司,要达相同的物业服务质量,一线城市的物业费肯定在3元/平方米/月以上,二线城市也要2元/平方米/月以上。

## 房子“年轻”更容易出售或出租

不动产分析师表示,如果物业管理公司对房屋定期维修和对设施进行维护,就能延长房子的“青春期”,即使市场行情不好,也容易出售或出租,获取更多的利润或租金。

很多老商品房,但是看上去却比相同房龄的房子新,房价也比周边同样建造档次的小区贵,物业管理公司起到了很重要的作用。好的物业管理公司让房

子的维修历史、水电布局都有据可查,每一任业主都方便省心。物业公司在接管小区的时候,应该有每一套房的水电分布图。

各种设备维护得怎么样,直接影响各种设备的使用质量和寿命,定期专业保养检修是最基本的,而保证设备在最佳状态下运行则是更高的服务标准,比如电梯如果保养得当,能延长一倍的使用寿命。