# 物业那些事儿

## 一问保洁：

# 为什么小区颜值不高？

“我的物业真的是烂死了！”小刘和记者抱怨自己的物业。小刘家住三孔桥附近某小区，当时买房就图个生活方便，但是没想到入住之后让他很失望。“我们小区就只有一个保洁，一个月1100元的工资，根本忙不过来。所以社区的公共区域常年无人打理，楼道很不干净。”小刘说，很多业主都不交物业费，已经形成恶性循环。保洁只是物业的一小部分，但是却是物业的门脸，是物业服务态度的体现。

### 干净整洁的社区才会心情舒畅

“虽然我的社区不是品牌开发商开发的，也没有知名物业，但是保洁却做的很好。”马女士对自己的保洁阿姨很称赞。“我们小区整个物业并没有做到随叫随到，但是我们的保洁阿姨确是每天都打扫，周末都不闲着。见了我们还和我们聊天，每家每户都很了解。有时候我们放在门口的垃圾忘了扔，阿姨还会帮我们扔到楼下的垃圾箱。”马女士说，正是因为保洁的尽心尽力，让很多业主不再较真物业其他的不作为。

当保洁做好时，楼道、小区都会变的整洁，景观也会随之更加完善，让居住的业主从心里有一种温馨的感觉。近日，记者走进位于浆水泉路的名士豪庭社区。名士豪庭首次开盘至今已经快十年，但是整个社区依旧很干净，郁葱葱的树林草丛，干净的社区街道，外立面也显得很新。

### 业主有问题

### 解决速度体现服务态度

前段时间，家住名士豪庭的张先生因为老人要来帮忙看孩子，就在小区的相邻楼座里租了一套房子。可是一比较，就发现了问题。“原来我家楼座的保洁做的很好，整个楼道很干净，可是租的这个楼座就像无人管理似得，三个字：脏乱差。”为了让老人能住的舒心，张先生找到物业，提出保洁的问题。“原本以为物业不会理会，但没想到，第二天就换了新的保洁。物业解决问题的速度让我们业主看到了他们服务的态度。”

齐鲁晚报的记者帮办曾经接到不少读者打来的热线，物业产生的问题最多。因为物业是与业主最切身相关的，所以每一次处理问题的速度会最真实的反映了物业服务态度。保洁作为最小的一方面，虽然看似简单，但是却是物业最重要的体现。

(楼市记者 马韶莹)

## 二问安保：

# 为什么陌生人自由出入？

“两个小时内不收停车费费，这种车位管理方式还是比较合理的。”近日，孙女士驱车到阳光100走访亲友，在小区入口处取卡后，很容易就找到停车位。随着私家车拥有数量的不断攀升，小区车位停车费用、保安协调管理的能力成为购房者买房选择的重要指标之一。

### 协调把控凸显安保水准

记者在转山路某小区看到，由于小区内还未实行人车分流，小区道路两侧停满车辆，部分车辆的位置影响通行。“有一些业主其实已经买了地下停车位，但是为了图方便，就把车放在地面上。”银座花园一位老业主说，由于小区的车位配比高，不少人在家门口就近停放，而附近的一些楼盘由于车位配比少，有时候也会停进来。

相对于一些住宅项目，一些公寓型楼盘一开始就制订了收费标准。在龙奥北路某商用楼盘，收费标准是半小时内不收费，还采取传统的计时方式，由保安人工计时收费，记者的车停了38分钟，收取2元停车费。记者看到，该楼盘东侧和南侧都是正在施工的工地，产生的噪音比较大。“由于周边比较嘈杂，不适合家庭居住，部分公寓是超小型公司租用，平时会有一些客户开车过来。”该楼盘租房办公的赵先生表示担忧，随着入住率的增多，现有的收费及管理模式如果不改变，可能会影响客户的到访。

### 部分社区安保

### 现“老龄化”

“前一阵我们小区混进一些三无产品的推销人员，由于白天普遍是老年人在家，很容易上当。”家住东部某小区的刘女士说，这些人都是从车库进入小区，直接坐电梯到各个住户。而在不少小区，住户被盗屡有发生。

记者了解到，不少小区的安保规范里写到：严禁收买、推销、小贩等闲杂人员进入小区，不准装修队擅自进入小区自找“生意”。但是，在部分小区所谓的安保规范都是一纸空谈，对此不少物业人员也有苦衷，他们认为有一些推销人员伪装的很像业主，比较难防范。

“找个在小区干保安的活儿比较容易，就是收入不高，一般就是1000多块钱。”在济南给儿子看孩子的孙大爷说，由于自己退休后，有保险和退休金，在物业当保安就是为找点事做，而小的物业公司也比较倾向于退休人员，只需要发基本工资，不用承担五险一金。

有业内人士认为，现在的安保人员人员素质参差不齐，不少人上岗前也没有经过规范的培训，是导致物业水平降低的因素之一。

(楼市记者 葛未斌)

## 张先生的选房经——

# 喜欢社区环境 选择1956

“我们现在住在市区的老房子里，楼下车都没有地方停，更别说园林景观了，平时只能是带孩子坐车去泉城公园或大明湖散步”有着4岁儿子的刘欣如是对记者说道，我们正在考虑换一套房子，最好有漂亮的社区园林并且整个小区不要很局促，现在真是有种住在笼子里的感觉。据了解，刘欣和丈夫都在二环东附近上班，现居住房屋为市区一套小户型单位宿舍，是结婚时买的二手房，现在他们正考虑在东部置业，换一套环境优质的房源。

### 看好东城发展

### 优选品质社区

记者了解到，刘欣的选房范围其实是以燕山立交桥为中心，向北向南或向东做选择，多方比较发现，就自己实际情况而言，还是东部的可选择范围要大一些，而且喜欢运动的刘欣夫妇，看好奥体片区。刘欣说：“我很多同事和朋友买房子也是在东边选择，因为工作地点本来靠东，再有就是东部几年的发展变化都很快，尤其奥体附近，高端写字楼越来越多，也有很多大型商场的规划，这些大家都看在眼里，我们也是想买一个未来升值潜力大的区域.，所以把这次置业的区域定在了奥体片区。”据了解，刘欣夫妇从5月份就开始看房，为了改善居住品质，给孩子一个良好的成长环境，以及日后老人能有一个优质的养老环境，他们很注重社区的居住舒适度，看过几个在建项目，由于居住密度太高，没有合适的户型等原因，他们一一放弃，直到了解了重汽1956，项目的高端定位和低密度的社区规划，加之重汽品牌的影响力和重汽产品注重质量的良好口碑，他们决定重点考虑1956项目。

### 多景观庭院高绿化率 重汽1956赢得认可

注重生活品质的刘欣夫妇，亲自走进了重汽1956项目的工地，看到所有楼座已经封顶，超大楼间距呈现，现场施工井然有序，楼体建筑给人一种厚重的品质感。通过重汽地产工作人员的介绍，刘欣夫妇了解到了重汽1956小区南北2个景观庭院，中央一个大的中央景观广场的规划，以及法式皇家园林的设计，从各个方面都恰恰吻合了他们对未来家园的预期。最终他们选定了一套143平米的三室两厅两卫的房源。据了解重汽1956属低楼层小圈层的高端社区规划，小区绿化率更是超过50%，购房者中很多是重汽地产的老业主，他们认可重汽的建筑质量，目睹了重汽楼盘的升值，更是看好重汽1956绝佳的位置和优质的社区环境。“现在大环境没法改变，但求自己居住的小环境能有优质的绿化和不错的景观，我比较看好1956”重汽业主赵国强如是说道。

(楼市记者 葛未斌)


### 低密度社区 居住更舒适

地处奥体核心区域，比邻汉峪金谷的重汽1956项目是重汽地产精心打造的一个高端品质社区。据了解，整个小区占地70亩，共10栋楼座，包括2栋高层和6栋小高层以及2栋会所，但社区总户数仅872户，充分满足了高端社区小圈层、低密度、高绿化率、高公共资源占有率等特质，受到了周边高端购房客户的密切关注和高度认可。

目前，项目2#楼精装小户型正在公开认筹，9#楼样板间即将开放，购房即享受2万抵4万的购房优惠，买房送金条活动也在火热进行中。

**买房热线：0531-8880 1956**