

2012年“齐鲁地产总评榜暨中国(山东)第九届三名推介榜滨州分榜”

火热报名中……

谁是2012年滨州房地产界的高品质楼盘?谁将在2012年滨州房地产界独领风骚?由本报承办的2012年“齐鲁地产总评榜暨中国(山东)第九届三名推介榜滨州分榜”评选活动,自上周启动以来,得到滨州市各大房地产开发企业和市民的广泛关注。即日起您可以通过网络、电话的方式选出您心仪的好楼盘和滨州房地产界的风云企业。

评选时间

2012年11月26日——2012年12月29日

组委会报名联络电话

0543——3210012 18654399012

报名地址

黄河十路渤海九路锦城大厦八楼齐鲁晚报·今日滨州专刊部

物业:想说“爱你”不容易

随着供暖季来临,业主和物业打交道的频率明显增加。家里暖气不热、管道漏水、爆管等一系列问题将业主与物业的矛盾推到风口浪尖上。

频频出现的物业纠纷,长期困扰着广大业主,同时也令广大物业公司头痛不已。一定程度上业主对“物业”的认识和理解偏差,物业自身的经营模式粗放,管理理念相对落后,政策配套相对滞后,导致物业发展处于“内忧外患”的局面。物业公司经营状况令人堪忧,业主对物业服务又有诸多微词,业主与物业都叫苦不迭,困扰行业的“症结”纠葛,像横亘在物业发展道路中的一道道坎。

物业公司 夹缝中求生存

“现在搞物业管理,真难。”滨州某小区物业公司李经理提起物业公司就头疼不已。“一不小心就被投诉,与开发商、代理公司的关系难以协调,夹在中间,处处难做人。”近年来,老百姓对物业管理的投诉大幅度上升,而另一方面,物业公司自身亏损严重,举步维艰。李经理反映的情况并不是个别现象。

物业管理公司好比一个楼盘的管家,它是一个服务行业,它的产品就是服务。据了解近年来,虽然我市物业管理公司水平和数量上都有很大的提高,但很多物业公司的“业务”还停留在简单卫生、安保、园林养护等初级层次,那些号称“管家式”服务、“皇家式”物管,在一些业主眼中并未得

到多少真切的体验。而恰恰个别公司诸如擅自断水、断电或搞“人间蒸发”携款潜逃的做法,严重贬低了物业行业在业主心中的身价和地位。

由于物业服务行业兴起发展的历史较短,滨州从上个世纪90年代初开始引进物业管理算来,物业行业发展也才经历了不到20年的时

间,从业人员素质和专业水平有限,行业服务内容,服务标准,法规配套以及纠纷解决机制尚不完善,主管部门和物业公司本身也疏于对行业知识的普及宣传,很多业主缺乏对行业有个全面了解,对物业认识存在一些理解上的误区,造成业主与物业公司对待物业问题的理解上存在很多偏差。

后期维护 业主心中永远的痛

像购买商品要关心保修一样,购买房子也要看它的物业管理。随着城市的发展与人民生活水平的提高,人们不但追求房子的品质,还对它的“售后服务”——物业管理非常重视。但是,从业主的投诉和物业的无奈中,也能看出滨州各大小区的物业管理,在服

务水平上还有待提高。

一是新建住宅小区交付使用条件不明确,对交付使用环节缺乏有效监督,一些项目交付使用时往往绿化、封闭、道路等配套设施尚未完善,业主未得到承诺利益,引发物业服务收费矛盾,也制约了物业管理

的顺利开展。二是有些公建设施,如:车库、地下室、架空层、活动中心、会所等权属界定不清,易引发纠纷。有的开发商侵占和出售配套公用设施所谓“使用权”,侵害了业主利益,留下了隐患,加大了后期管理难度。三是房屋质量问题。新区交

付使用一段时间后,房屋质量问题陆续暴露出来,物业公司难逃其咎。此外,物业管理市场竞争机制未建立,有些物业管理企业为了扩大管量,对开发商妥协,降低承接标准接管物业,也为日后的管理工作埋下隐患。

好物业 让房子保值增值

博兴一楼盘,起初售价在2400元左右,小区由于物业管理不善,配套设施不健全,小区的业主多有抱怨。后来,换了一家物业管理公司,通过近半年的治理,从硬件到软件,全方位服务升级,不但得到业主的称赞和认可,房价也涨至4500元左右。这就是好的物业服务让房子保值增值的强有力说明。

以前很多购房者只顾房子的硬件本身,而忽视了它的重要软件配套——物业。现在越来越多的购房者已经逐渐理性起来,开始对物业重视起来。“众所周知,物业管理是一项以服务为本质,以管理体现服务的工作。好的物业管理企业能跟业主处理好彼此之间的关系,为楼盘提供新的卖

点。”来自滨州宇悦物业管理有限公司经理宋顺利在业主物业选择上,给出了几点建议:

1.是否当好把关人:看门卫

小区的巡逻保安是否认识业主,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。

此外,除了业主,保安对主要的三类访客应该有不同的接待办法: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。

2.是否做好形象工程:看外立面

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质有差别,物业公司的责任更大。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整修,也能让房子表面看起来比较干净。

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。

3.是否做到服务到位:看物业反应速度

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。(楼市记者 孙蕊)

爱在哪,家就在哪

文/邱丽

在我们的身边,每天有多少购房故事正在上演。齐鲁晚报·今日滨州推出《买房那些事》专栏,聚焦每一位买房人,听他们讲述买房路上的点点滴滴。无论是为买房付出无数心血的那种心酸,还是看到梦想中那套房时的那种喜悦,抑或是看房过程中发生的那些趣事,晒晒房子的最新靓照,这些都是最原生态的买房故事。

“买房那些事”
征集令

“买房那些事”专栏长期
征稿,作品一经选用,均有奖
品赠送。

投稿邮箱:sunr007@
163.com

记者热线:18654399012

我和老公都是工薪阶层,能够拥有一套属于自己的住房是我一直以来的梦想。眼看房价日益飙升,工资却丝毫不涨,我心急如焚。看着周围的同事纷纷买房,我也蠢蠢欲动,我把贷款买房的想法告诉老公,没想到却遭到他的反对。为此,我十分郁闷,除了埋怨之外还决心要和他冷战到底。

接下来的几天里,无论老公怎么哄我,我都置之不理。一天晚饭时,老公对我说:“老婆,你不是想买房子吗,我有个买房计划,你不要不听?”我顿时来了精神,老公说:“我算了一下,按照目前的房价,买一套九十平米的住房,需要60万元,咱家现在所有积蓄离首付大概还差十万元,这些钱我先向几个哥们去借,买房后我准备先找一份兼职,然后把烟戒掉,再买个自行车上下班,这样既省钱又环保,你看怎样?”老公看着我憨憨的笑,我的眼泪忍不住溢出。“这些年没能给你一个安稳的家,想想真是对不起你”,说着老公把我搂在怀里。一股暖流涌上心头,两颗心紧紧地贴在一起,倾听着老公的心跳,让我感到前所未有的安全感,幸福感。

长期以来老公对我和孩子格外照顾,每日三餐成为他的必修课,他包容我的任性,接纳我的缺点,甚至偶尔的无理取闹,即使这样,他对我仍然一如既往的好。而今,因为房子问题,我完全否认他,还口口声声说他无能,其实是我的虚荣心在作怪,盲目地和别人攀比,全然不顾自身的经济能力。试想有一天真的贷款买了房,变成了名副其实的房奴,负债累累,我还有心情享受生活吗?日子过得紧紧巴巴,每个月省吃俭用地还房贷,背负巨大的压力,那样的日子还有多少快乐可言?

想想人的一生,有没有住房并不重要,就像有的人虽然一辈子没有自己的房子,日子却过得宽裕幸福;而有的人,虽然住着几百平米的大房子,奢侈豪华,但是很多时候却望着空空的房子孤枕难眠。爱在哪,家就在哪。有一个爱我的老公,一个健康聪明的女儿,全家人相亲相爱,这就是我今生要追寻的幸福。

