

软实力或成房企决胜关键

本报记者 董成成

一个房企招牌能否在市场竞争中具有影响力,除了产品外,服务也是至为关键。事实上,在住宅与社区两者之间,除了购房的一小段时间外,对于业主感受最深的并非小区的招牌,而是物管给予的服务。曾经不止一次听过这样的话,“哪个哪个社区物管不错”,“哪个哪个社区管理很

差”等等。而在这些评价前面往往都会加上绿城、众成、金辰等等房企品牌的商标。可以这么认为,物管水平、素质已经成为一个房企品牌优劣的一部分。

最明显的一个例子就是。在东营,众成地产是非常知名的品牌,但事实上在很多人购买众成旗下楼盘时,除了户型、价

格上的因素外,还会加上不少物管的分数。就曾经有购买众成新盘的朋友这样说过,尽管这个楼盘处的位置比较远,但看过众成其他项目的物业管理后,觉得在居住上也会比较放心和安全。由此可见,一个房企招牌能否在市场竞争中具有影响力,除了产品外,服务也是至为关键。

眼下,很多房企忙着抢地、建房的同时也在通过各种方式进行品牌的打造,但却有部分房企对自己内部管理没有足够的重视,特别是在物业管理的素质方面。在行业竞争日益激烈的情况下,行业的整合肯定会继续,这种软实力将很有可能成为企业决胜的关键一环。

发改委为小区物业松绑

“放”中有管才是硬道理

本报记者 巩雨晨

低收费导致低水平管理

由于“政府指导价”这一限制的存在,我国小区物业费收费标准普遍偏低。我国的房地产市场,除了土地供应环节之外都已经完全市场化运作,然而物业管理作为房地产在长期存续过程中的重要环节,却一直还受到严格限制。

我市的物业服务管理实施细则中也明确标出:一级物业管理合计费用为0.7元/平方米·月;二级物业管理费用为0.55元/平方米·月;三级物业管理费用为0.4元/平方米·月。

某物业管理公司相关负责人告诉记者,物业公司在做定价时,前期会根据社区的大小、户数等具体情况,配备一定的安保人员、绿化技术人员,再通过成本的核算制定相应的物业管理收费标准。“但是由于政府限价的存在,企业还是不得不在政府允许的范围外做出调整。”这位负责人坦言,资金实力雄厚,特别是有地产商背景的物业公司,为了维护自身的品牌形象,会进行亏本经营,但是对于一些中小型的物业管理企业,则会以提供更低质量服务的方式来应对管理费的不足。

一个小区并不是建好了销售出去就完成任务了,更重要的是不断地保养和维护,如果没有有效的物业管理,小区的折损速率将大大加快。

高端住宅物业费将上涨

市场化的定价机制下,因为需要业主和物业公司协商定价,将促使业主和业主委员会更为积极地关注所在小区的物业管理,参与到社区治理当中。“而伴随着物业费的提高,物业公司将有更多的资金用于社区的管理和维护,从长期来看,将影响住宅小区的的品质,影响到房产的保值增值。”

专业人士指出,尽管政府指导价也划分了多个层级,但是仍然难以满足不同层次的市场需求,仍然存在将市场需求“一刀切”的弊端。业内人士预计,政府部门取消价格限制之后,通过市场化的定价方式,将逐步形成业主和物业公司双向选择、自由协商的定价机制,高端客户对于物业管理的需求将得到释放,高端小区的物业管理费将出现一定幅度地提升。

物业费应该“放”中有管

非保障房项目小区物业服务费取消政府审批,由业主和经过充分竞争的物业公司自主协商,体现出国家进一步简政放权,增强市场活力的决心,有助于增强业主的话语权,使市场决定服务价格得到更好体现。不过,也应看到,这一政策在基层“落地生根”,实现物业公司业主自聘,物业费供需双方协商,并不是审批政策单一放开这么简单。

就全国范围来看,大城市的小区业主入住率相对较高,自我管理权利意识也较强,同时这些地方物业公司的服务也相对更规范。物业费审批放开后,大城市的物业管理及收费实现业主自聘、物业费供需双方协商,应该说相对更好推进。但一些中小城市,尤其是基层的县乡物业小区的收费标准,基本上实行的是政府定价或指导价。这并不是政府物价部门不授权,而是落实市场自主形成物业费标准还存在着诸多问题。放开物业服务收费政府审批管理比较容易,但要让这一政策在基层有效“落地生根”,就不能简单地一放了之,而是要有很艰巨的工作和配套措施来保障。

对于广大市民普遍担心的物业服务是否会随意涨价的问题,专家表示,虽然放开收费,但是国家发展改革委也强调了监管问题。从短期来看,物业费随意上涨的可能性不大,因为物业费受小区业委会约束,如果想上涨,需经过小区业主集体商议同意才行。如果大部分业主反对,就很难上涨。



发改委为小区物业费松绑。

楼市好声音之好物业

本报记者 侯晓芸

随着国家对房地产政策导向的调整,人们买房子,也从过去买的是升值潜力、买的是投资价值,转变到现在的关注建筑质量、周边环境、基础设施等,而更备受关注的软性价值就是物业。

一个高品质楼盘配备一个高品质物业也是必不可少的,业主买的房产就是他们的资产,而不仅仅是房子。随着房地产市场的发展,物业管理不再是单纯的保持这个物品的价值,还应该担负维持这个物品的正常功能,保值升值的作用。现代化的住宅里,由于施工及使用建材的先进,许多专业的问题都需要物业来解决,日常生活中如收快递、缴纳水、电、采暖费用等琐事,都离不开物业的帮助。现在的高楼大厦,带来了高品质的生活享受,同时也带来了邻里关系的疏远,过去常常讲究的远亲不如近邻,现在则更多的倾向于求助物业了,因此购买一处房屋,能否享受舒心、放心、愉快的生活,更多的取决于物业的专业和服务理念。当然,物业不是决定楼盘好坏的最重要的标准,却是衡量一个小区未来生活质量的很重要的标准。

随着人们对生活品质要求的一步提高,开发商们在选择物业上也下了很大的功夫。据悉,目前市场上的品牌企业都会选用自己的物业公司或者聘请高资质的物业公司,在后期为业主提供更优质、更人性化的物业管理与服务。住在东城万达高尔夫小区的高女士告诉记者,她对自己小区的物业非常满意,“小区物业费很少,而且保洁工作做得也非常好,我最满意的还是小区的门卫师傅,工作很认真,而且对人很热情,我每次在网上买了东西都会让快递送到门卫那,他们也很热心地给我保管好”。物业的好坏,从这些细节完全体现了出来。品牌房企注重物业服务,东营市的各大楼盘也都把物业管理作为重中之重,如科达·府左华苑实行的人车分流,不仅避免了小区里的乱停车的行为,也为小区的整齐、安静、安全保驾护航。

其实买房就是买服务,作为买房后的“大管家”,好的物业不仅可以让业主住得舒心,也可以让业主资产增值。当然如何判断一个小区物业好坏,这并不是一件十分困难的事情,一切从细节入手即可。所以,买房之前,一定要看清楚这个小区的物业,真正做到物有所值。

围观学霸柠檬郡,2014年12月签约量名列三甲!

2014年12月月末考试成绩单

姓名:柠檬郡

签约套数:59套

签约面积:6228.64m²

名次:位列三甲

老师评语:2014,任性

2015,继续

还原考试真实情况:

2014年最后一个月,寒冬,在环境如此恶劣的情况下,学霸柠檬郡火力全开,钝学累功,用自己的无限的努力和创新递交

了一份令人满意的答卷。

12月共签约59套,签约面积达6228.64m²,如此寒冷的市场情况下,如此华丽逆袭,不亏是学霸柠檬郡,就是任性!这样的成绩赤果果的见证了学霸柠檬郡是多受东营市人民的喜爱,这也足以证明柠檬郡的确是如此优秀,城市绝对核心位置,绝版黄金地段,周边配套一应俱全,处于公认的东城中心,距离政府仅500米,可享新世纪广场、欧式风情街、东凯幼儿园、东凯小学、金水市场、社区门诊、府前

大街一线政务、金融等生活配套,5分钟都市生活圈,享尽一站式便利生活!80-130m²N+1百变全明户型,在提供更多的筑家选择的同时,明厅、明卧、明厨、明卫完美的设计,保证了居住空间的敞亮阔达,让居住更加舒适。

柠檬郡将运动和绿色融入生活,把清新、自然、美丽的情感融入居所,组团式几何园林景观,融运动、交流、艺术、娱乐、人性、景观于一体,组团绿地与公共绿地相互渗透,利用植物围合,创造空间,在

景观布置上用乔木、灌木和绿地分层设计,有聚有散,以绿色为主体,构成富于变化的线形流畅空间,并且注重意境的塑造,每一处景观都具有浓厚的诗情画意和文化氛围,园林景观从公共配置转移到环境私有,每一处绿色都有独享的幽香,俯瞰护城河美景,远眺丽日湖、清风湖风光,听鸟语花香,迎拂面春风,柠檬郡是繁华闹市中不可多得的一席幸福梦想居所。

2014,任性!

2015,继续!