



从管理到服务

物业更贴心 房子更超值

本刊记者 夏超

随着业主对物业服务要求越来越高,开发商自身追求更高物业标准,楼盘物业服务开始逐步向人性化、贴心化的趋势发展。从“管理”到“服务”,从多样化到酒店式,物业服务在逐渐升级,虽然业主跟物业的纠纷还时有发生,在能够见证的物业服务发展的过程,不难发现,在房地产产品力时代,物业服务只会向越来越好的方向迈进。

“管理”到“服务”的蝶变

楼盘物业发展的重要转折阶段是从“管理”向“服务”的转变。“管理”似乎带有强制的态度,缺少人性化内涵;但“服务”一词更贴近楼盘物业的核心,为业主生活保驾护航,更贴切实际。楼盘物业从“管理”到“服务”的蝶变,把烟台的物业服务带入了新的阶段。

这一蝶变的重大标志还要从万科地产说起,2005年,万科物业在全国16个城市展开统一行动,将其属下物业管理公司的70多个“物业管理处”统一更名为“物业服务中心”,以此向其20万客户表明“服务为本”的态度,并在物业管理的服务形象和服务内涵方面提出了自己的新主张。

万科物业在房地产业界占据“领头羊”的地位,在购房者心目中更是分量不轻,而万科物业在项目销售中无疑起到了推波助澜的作用,物业服务的好坏还直接影响到开发商的名气,但万科地产把“管理”改成“服务”,不仅是对自身物业水平的提高,同时也推动房地产物业服务更上一个台阶,如今的物业服务更侧重引导员工的服务意识,提升服务品质。

服务从单一到多样化

业主都喜欢贴心的物业服务,而且服务的内容越多越好。从目前的房地产市场来看,物业早就从单一转化为多样化服务,比如万科地产、龙湖地产、中海地产都是做得不错的代表。

服务内容的多样化,从旧小区搬到新小区的业主最有感受。王大爷刚卖掉二手房搬进了子女给买的新房里,王大爷感慨颇多,他说:“以前住的小区的物业服务只有打扫楼梯、收拾收拾垃圾,连绿化都省了,看到的绿树也就几棵,多数是业主种的菜。搬了新家之后,小区环境大有改观,服务内容也很多,比如家电维修、接送学生上下学、送水入户、代买飞机票、代招家政服务等,细数一下得有十多项。”

随着人们对生活质量的要求不断提高,人们对社区服务的重视也日益加深。为此,楼盘物业服

务的内容也在逐渐增加,业主也会随时向物业提出自己的建议,“业主是真正的主人”,只有信奉这一理念的物业才能打动业主,为业主的生活排除后顾之忧。最值得一提的是,细致入微的物业服务不仅能够提高生活质量,让业主活得更舒适自在,而且还能促使房产快速升值。

住宅物业堪比酒店

正因为购房者对物业服务看得非常重要,所以各大楼盘在物业服务上也狠下功夫。聘请国际知名物业服务团队加盟,同时还另有创新,千方百计在为自己项目的物业服务添砖加瓦,确保购房者的认可。

如今房地产市场竞争越来越激烈,而物业方面更要突出贴心的特点,所以酒店式物业服务标准也走进了住宅社区。这类物业服务更加人性化,同时更加安全。酒店式物业服务采取酒店大堂式的服务模式,小区每个单元都有入户大堂,大堂内设置厅台,有2名以上专门人员也就是“业户专员”全天候24小时提供贴身服务。业主所有的服务需求,业户专员都会完整记录,以备物业公司不定期回访。业户专员对业主的服务需求会专门进行管理收集,每户每家都有资料档案管理,以便及时到地提供物业服务。



资料片

楼市评论

樊纲——

内地楼价回落 全年通胀5%—6%

9月7日,中国国民经济研究所所长樊纲表示,央行将存款准备金缴存范围扩大至保证金存款,相信是基于通胀考虑。

樊纲预计,今年8月份通胀低于7月份,未来将会逐步回落,相信全年通胀全年5%—6%,处理通胀仍是最大的问题。

樊纲还表示,有信心内地经济软着陆,预计今年经济增长9%,明年降至8%—9%,未来10—30年经济增长7%—8%。他认为经济增长8%—9%可以防止经济过热。

楼市方面,樊纲称,大城市楼市存在泡沫,二三线城市则问题不大,虽然中央政府对于楼市透过政策工具令需求下降,但若果放宽控制的话,楼市则会反弹,所以关键在于如何令泡沫不致扩大。

易小迪——

通过地价上升 推动房价上升周期或将结束

易小迪表示,通过地价上升推动房价上升这个周期可能要转变,或者这样的模式时代可能要结束了。过去基本上都是地价推动房价上升,老百姓感受到的是房价,其实背后还是地价的原因,土地价格上升成了房价最主要的推手。

易小迪指出,如果一块地买了三年,要去转让的话,差不多就要涨一倍,所以土地重置成本上升是最主要的房价上升的原因。在这个过程中,土地投资带来了主要的价值,而真正的产品开发只创造了不到1/3的利润。

易小迪表示,中国房地产最近几年的发展,主要的房地产决策人一般会有以下举动:第一,借钱;第二,买地。至于产品开发过程这个环节已经放到了次要位置,所以房地产越来越成为一个类金融化的行业。

郁亮——

中央调控很坚决 不会有大批房企倒闭

郁亮表示,楼市调控政策得到了严格执行,银行、信托、融资渠道也是越来越紧。“但不会担心出现很多人所说的房企倒闭潮。房地产行业最多的还是小开发商,小开发商在压力面前策略非常简单,那就是冬眠。停止买地、减少开工、开工了先放一放都可以,最后一步才是把公司、项目卖了。所以会不会有大量的房企倒闭、出现并购潮,我认为不一定会出现。但资金紧张的局面会持续下去。”

同时郁亮认为,如果下半年房价下降,地价并不会跟着下降。他说,地价不仅受企业购地意愿和购地能力的影响,也与地方政府的供应有关。“房价是市场化的,但地价不完全是,所以并不一定成比例的调整。”



记者帮问

自从本报推出便民栏目《记者帮问》之后,引起了市民的广泛关注,经常有市民致电本报询问。《记者帮问》栏目旨在协助市民,一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。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:18660533332,本报愿帮您排忧解难。

1.市民:经济适用房是一次性交款还是可办贷款?

帮问:购买经济适用房可以向银行按规定申请贷款,具体贷款事宜请咨询烟台银行。

2.市民:我的户口落户在芝罘辖区内单位的集体户口上,请问能否和芝罘区单立户居民一样申请购买经济适用房?

帮问:申请市中心区经济适用房户口问题,只要你的户口为芝罘区或莱山区城市常住户口即可。具体你可咨询户口所在地的公安户籍部门,你的集体户口是不是属于城市常住户口。

3.市民:购买二手房需要对方提供那些材料?

帮问:房屋所有权证,共有权证,房屋所有权人,共有权人身份证件,房屋共有人同意转让的书面文件,房屋不存在抵押或租赁的相应证明文件。

4.市民:什么是商品房的五证、二书?

帮问:购房者在购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”、“二书”,这是法律对销售方的基本要求。

“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。

“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

闫丽君 整理

三招唤醒你的公积金



提取公积金付房租

高得离谱的房价,让很多人望房兴叹,租房生活。而很多人付了房租后,每月收入基本就所剩无几。这时公积金就可以发挥作用喽。

很多地区都有可用公积金支付房租的规定,只要房租支出超过家庭收入一定比例,并能够提供合法的房屋租赁合同和发票等相关凭证,并就可以用公积金付房租了。

提前还贷减压力

公积金对很多人来说既熟悉又陌生,熟悉的是每月都会扣缴公积金,陌生的是很多人至今还没用过公积金。今天教你唤醒公积金。

很多地方规定买房后,在一定时间内可以提取公积金。房奴可以考虑提取公积金支付一部分贷款,减轻还贷压力。对于可以按月支取公积金的地区,还可以每月提取公积金支付房贷,为你每月还贷时“喘口气”。

如果已经办理了公积金贷款,在北京等部分地区可以把公积金提取账户与月供还贷账户合二为一,按月提取的公积金额度将自动转化每月归还的房贷。让你的还贷轻松又方便。

让公积金钱生钱

公积金账户的利息很低,如果让公积金躺着睡觉,这笔钱的收益肯定跑不过CPI。那你就只能等着退休后再取出来了。

如果符合提取条件,自己又会理财,不妨把公积金提取出来进行投资,获得的收益要比让它躺在账户里高很多。买点基金、理财产品都是不错的选择。

使用小贴士

合理使用公积金能提高生活品质,但在使用时要注意一些小问题。

★不能直接买房子

即使打算使用公积金买房子,那也得先自己支付了房子的首付,然后才能提取公积金还房贷。虽然公积金贷款利率低,但首付问题还得自己解决。

★不能想用就用

夫妻双方中有一方办理过公积金贷款,公积金管理中心系统上就会有相应记录,在上次贷款未还清前,夫妻双方均不能再使用公积金贷款第二套房。

★理财要谨慎

如果你不会投资理财,那也别盲目跟风把公积金提出来。毕竟炒股、买基金都是有风险的。如果跟风杀入股市,血本无归,那还不如让公积金睡大觉,好歹退休有笔收入。