

烟台市住宅小区物业费最低0.15元/平方米

# 开发商“反哺”物业

本报记者 邱祯

关于烟台的物业费收取,记者近日从烟台住房和城乡建设局获悉,早在2004年,烟台就制定了相关标准,物业费根据小区具体情况分为政府定价、政府指导价和市场调节价三种模式。



好物业保障舒适居住

## 物业费:最低0.15元,最高1元

目前,烟台具有物业管理资质的企业440余家。其中具有国家一级资质物业管理企业3家,二级企业17家,三级(含暂定资质)企业420余家。专职从业人员2.5万余人,从业管理各类物业项目1400余个,物业管理面积达6700余万平方米。物业管理服务已经和多数市民的生活密不可分。

记者从烟台市住房和城乡建设局

建设局物业管理科获悉,从1998年开始,烟台市物业服务费一直是按每户每月5元、7元、9元的标准收取。2004年烟台颁布了《烟台市物业服务收费管理暂行办法》,根据暂行办法的规定,物业服务收费,根据管理服务的性质、特点等情况,分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

据物业管理科工作人员介绍,普通住宅小区公共性物业服务收费,实行政府指导价;高级公寓、别墅区和非住宅

房屋公共性物业服务收费,实行市场调节价;为业主个别需要提供代办性服务、特约性服务的收费实行市场调节价(除政府价格主管部门另有规定外);新的收费办法将按住宅小区的基础现状和物业服务公司的服务质量划分为四个级别,最高的收费标准为按建筑面积每月每平方米1元,最低为0.15元,上浮不得超过20%。

## 盈利模式:压缩开支,以房“反哺”

从整体上看,目前烟台物业管理行业确实存在收费标准相对偏低,经营较为艰难的情形。不过,记者走访港城多家物业公司发现,多数物业公司都采取了合理控制成本、挖潜节流、以房地产反哺物业等各种方式来盈利生存。

“主要还是控制成本,挖潜节流。”莱山区一家小区的物业管理公司杨经理告诉记者,今年6月公司将聘用的人员从30名精简为25名。其中减去工程部经理、保安部经理各

1名,其职责由其他岗位人员兼任;另外减去保洁等人员3名。通过削减人员,节省工资支出近10万元,大大缓解了公司财政吃紧的局面,实现了盈利。

此外,还有不少物业公司是房地产开发公司的下属企业,虽然没有实现太多的盈利,但是作为开发商销售房子的配套服务,房地产公司利用销售商品房所赚取的利润以及沿街商铺的租金收入来反哺旗下的物业公司,保证其能正常运转。

## 优质物管提升楼盘附加值

# 小区居民愿为“服务”买单

如今小区物业已经深入人心,许多居民惊喜地发现住宅小区变了样:从前乱搭乱建的违章建筑不见了,路面越来越整洁,绿化越来越好,涂满“牛皮癣”的墙壁也被粉刷干净,社区幼儿园也屡见不鲜。居住的小区让人更舒心、更安心、更放心了。“自从小区开始实施物业管理后,环境变得越来越好了。”12月21日,家住凤凰小区67岁的居民张元明面对记者采访时,说是物业管理改变了小区形象,改善了居住环境。

## 烟台物管服务转向新模式

芝罘区中心的小区普遍为旧城区,没有物业,车乱停,经常发生偷盗等行为。旧城区不封闭,物业不能很好的实现基础的管理和服务,物业费用低至一毛八分一平米。于是旧城区开始选择诚信规范的专业化物业公司进驻,从基础的小区环境和管理入手,会同相关专项的物业经营单位,逐步改造更新设备设施,保障旧城区市民自己的日常生活。在旧城区物业的管理当中,通过与业主协商,拿出一部分公共用房、公共空间交给物业公司经营,用所得收入逐步改善现有的小区环境,提高了业主的生活品质,生活质量有了很大的提升。

莱山区的新式住宅普遍采用的新式物业新式管理的方式,采用全天候、全程式、全

方位为市民提供家政服务、配送服务、预订服务、信息查询,涉及家政服务17大类型,100多种服务内容。新楼盘中四季花城、天合城、万象城·九如曦岸采用的祥隆物业具有特色性服务的优势,设有“酒店式贴身管家服务”颠覆了传统意义上的物业管理。为居民提供了更加舒适,更加人性化的物业服务模式。

## 物业服务成二手房保值要素

在烟台,小区业主和物管公司之间的纠纷屡见不鲜。无论是业主委员会炒掉物管公司,还是物管公司主动从小区请辞,双方不肯相让的争执焦点,往往是业主方认为物管公司不能提供到位的服务,拒付物业管理费用;物管公司则认为物业费不到位,使得他们无法展开日常工作。长此以往便成了“恶性循环”。其

实,物业搞得不好,对业主对物管公司来说,是一笔双赢的买卖。一家好的物业公司,对房子的保值增值起到了不可忽视的作用。常年在各小区穿梭的二手房经纪人小王最有感触。“有些小区在二手房市场上表现好,除了房子本身造得不错,后期的物业管理也是很重要的加分点。好的物业管理,从大门口开始就能让你感受到不一样的氛围。”一位地产资深经纪人说。

一位业内人士表示,与物业费高低相比,小区居民更加在乎的是自身的安全和居住舒适性问题,这也是最值得物业公司思考的方面。

## 好物业是舒适生活的保证

今年46岁的龚先生在采访中表示,现在同事或朋友买房子他都会建议要仔细考察物业公司。2008年底,他刚搬进小区时,小区呈“开放式”管理,垃

圾没地方扔,小区安全没办法保障。今年1月,物业公司进驻小区后,卫生、安全等方面都有人负责,小区环境一日好过一日,大家的怨言在不知不觉间消失了。“现在的新小区,每年物业费要1000多元,另外每月停车费100元。不过,尽管每年多花了2000多元,我却享受到更多服务,全天24小时的保安值班,走廊有保洁清理,垃圾箱每天都有专人清洗,居住舒适度有了很大提高。”

物业管理这种全新的小区管理模式进驻小区后,有了成功案例,积累了一定经验,但也还存在一些问题。业内有关人士指出,对于一个城市来说,小区实施物业管理是新生事物,需要在探索中寻求突破。这就是物业管理对于区域开发商的重要性所在。

采访中,大多市民表示物业含金量是他们愿意为物业买单的关键。

专刊见习记者 夏超

## 物管是售后服务的一部分

专刊见习记者 宋振东

房屋今后如何使用?具体维修怎么处理?物业管理公司如何管理?

这些比较琐碎的问题,看起来十分简单,其实很容易产生纠纷。如有的物业公司规定:住户封闭阳台要统一颜色、外观,小区内禁止出租车出入,全体住户要共同承担楼房公共地方的维修,装修时不得拆改某些设施,住户不得在小区内遛狗,自行车不得上电梯等。这些规定,购房者能否接受,都应成为购房时必须考虑的因素。有媒体报道,烟台有个项目房子不错,卖得也不错,但是物业管理不行,电梯等配套设施坏了一修要半个月,小区可随便进去令业主没有安全感。鉴于此,有的业主甚至打算卖掉这处房产。事实上,物业管理是整个购房活动中的“售后服务”的一部分,其重要性绝对不能忽视。试想,如果你积攒多年积蓄、费尽心力买下了一套房子,住进去之后却发现水管坏了没人修,垃圾成堆没人清,物业管理费一涨再涨,物业管理基金被挪用……这样的环境能住得舒服吗?

融科·林语销售经理李大海介绍说,一般而言物业管理公司提供的服务包括三类:一是公共性服务,如保洁、保安、绿化、房屋维修等服务;二是代办性服务,如代收水电费等;三是特约性服务,如室内维修、代送报纸等。而在物业管理纠纷中,物业收费和维修处理占了主要方面。购房者在选房之前要对物业管理的相关细则进行细致的了解。

烟台市住建局工作人员建议,购房者对于物业管理问题不能局限于开发商的口头承诺,否则,一旦发生纠纷,购房者的权益将无法得到保护。购房者应要求开发商对物业管理问题有书面文件,才能真正保护自己的利益。

## 烟台在售楼盘物业情况(部分)

项目名称	小区物业名称	物业管理收费价格	物业特色服务
天鸿凯旋城	天鸿宝地	1.88元/平方米月	楼宇智能化系统;智能门禁系统;彩色可视对讲系统 公共区域智能化系统;闭路电视监控系统;电子巡更系统;消防自动喷淋系统;智能停车场管理系统;背景音乐系统。
玺萌橘子洲	北京星河城物业有限公司烟台分公司	1.30元/平方米/月	未交房 未定
御金台	明路物业	1.50元/平方米/月	大堂7米大堂豪华装修 电梯:西子奥的斯 厨房:预留管线
天越湾	烟台银和怡海物业管理公司	别墅区6.80元/平米月,高层3.10元/平米月。	未交房 未定
万光府前花园	万光物业	1.30元/平米月	未交房 未定
柏林春天	烟台海港物业	1.30元/平方米月	纯智能管理,周界红外线防盗,24小时电子巡更、入户紧急报警、小区一卡通,彩色可视对讲
檀珑湾	深圳津房物业	未交房 未定	酒店式单元入户,通风采光地下车库,星级入户大堂,270转角飘窗,海景客厅,海景浴室。
万象城·九如曦岸	祥隆物业	1.20元/平米	酒店式管家服务
上海滩花园	大华物业	1.30元/平方米	未交房 未定
天籁花园	雅思客本	约1.30元/平方米每月	水、电、煤、暖抄表到户,电话、宽带一步到位,智能化管理