

# 关于物业,你怎么看?

岳惠惠/文



“买房一阵子,物业服务一辈子。”作为商品房的售后服务,现如今物业服务越来越被人们重视。因为对于大多数购房者来说,他们用几乎一生的积蓄来购买一所房子,房子是其个人资产最重要的组成部分。因此,物业管理就是要帮助他们管理一生最大的资产。由于购房者对物业管理越来越关注,因此物业也受到房地产开发商的重视。同时,购房者的购买行为逐渐理性化,购房时更加看重楼盘的软环境。物业管理水平的高低将成为消费者购房的重要取舍标准,物业服务质量的的好坏直接影响到楼盘的保值和增值,楼盘销售的同时物业管理的前期介入也会对购房者心理产生影响。

对很多购房者来说,买一个属于自己的房子是件非常开心的事,相比选择好的地段而言,优质物业的选择似乎没那么容易。买房是一时的,入住后的居住感受则完全取决于物业的服务水准,所以说买什么样的房子决定着享受什么样的物业服务的道理,也成为了当今购房者选房的重要参考依据。

## 改善性群体:越来越注重物业等软性服务

买房自然是为了生活的更舒心,若是买一套房子仅仅因为入住后的物业管理问题而致居住舒适度下降,那的确是一件令人头疼的事!对于物业的选择,口碑似乎很重要。

“楼盘价格多少?”“周边配套设施如何?”选房时人们不禁

会问到这些。然而,随着人们购房理念的成熟,在问价格、挑地段的同时,物业的服务水平也成为其选择楼盘的重要考察内容。

“为了住得放心和舒心,选个好物业很重要。”购房者李先生说,眼下主打各种优惠牌的

开发商确实不少,但真正能拿出物业服务做文章的却不多,我是比较注重物业服务的,真有些不知道该如何选择了。”

可见,现在购房者对于物业要求越来越高,一个好的物业能让住户的生活更方便、更省心。

## 单身女青年:楼盘物业好 居住更安心

眼下,正打算在年前出手购房的刘女士最近也挺发愁,一个单身女青年,抛对房屋地点和价格等的考虑外,物业服务水准更是她特殊要考虑的,刘女士表示:“由于工作原因,加班的时候并不少,有的时候到家都七八点了,尤其是冬天,天已经完全黑了,希望所选的小区物业有保障。”

其实,现如今像刘女士这样的单身女青年购房者大有人在,她的顾虑更是值得开发企业思考,像物业服务这种软性

的购房需求正在被越来越多的购房者所重视。

如果每个小区是一个微缩的城市,那么物业管理公司就是这个微缩城市的管理、经营和服务者,小到人们生活,大到一个企业的品牌,甚至一个城市的居住品质。物业管理是业主生活服务商。物业管理影响每家每户的生活质量,人们每天大量的时间都是在小区里生活,离开小区之后到了单位、写字楼里,都会跟物管打交道,可以说人的一天24小时有相当一

部分时间都在跟物业打交道。每天回家,小区内一尘不染,环境优美;每当初月末,物管人员主动上门,收取相应的所有物业费用;每当购物回家,刚进小区大门,物管人员可能会接过你手中的重物,一直帮你提到家里;每当小区配套设施出现问题,小区物业都能以最快的速度进行维修,风雨无阻……一个好的物业,如五星级酒店一般的服务。一个称职贴心的“好管家”,让居住成为一件幸福和轻松的事情。

## 优质的物业服务是楼盘最佳营销广告

“好马配好鞍”。房子盖得再好,物业管理不到位,业主入住后不满意,首先感觉到的是被欺骗。

根据国外地产市场经验,良好的物业管理可以使物业增值10%甚至20%,业内人士同样认为,现今的房地产销售不再是“一卖了之”,良好的物业管理对产品有着无可比拟的提升作用。有许多开发商除了苦练“内功”以外,已经开始把关注目光投向了高品质、高端化的物业服务,走“强强联合”之路扩大品牌捆绑效应,着力提升项目的软实力及楼盘的品牌形象,使开发的楼盘长期保值、增值。高端物业的开发商借助国外物业管理的先进经验和理念,让业主和客户不仅在产品品质方面,更重要的在服务方面真正感受到高端物业的尊贵,满足客户全方位需求。

近期我们将对市区内成熟小区的物业管理做一次调查,看看哪家的物业管理公司是被大家认可的,哪家物业管理公司只管收费,对于小区的脏、乱、差等等问题视而不见,我们将见诸报端,让大家能参与评论。

## 滕州市申报省(市)级优质结构工程迎检

10月28日,枣庄市质监站优质结构复查专家组一行,对滕州市推荐的山东省(枣庄市)优质结构工程进行了初审评定,专家们现场查看了中房缙香郡、鑫佳玫瑰园、左岸尚景、熙城国际等10个推荐项目,听取了建设单位、监理单位和施工单位关于工程建设的基本情况和争创“山东省优质结构杯”的汇报,审阅了工程技术资料,检查了工程实体质量,并对混凝土强度、现浇板厚度和钢筋保护层厚度进行了实测实量,认为各有5个项目基本符合山东省优质、枣庄市优质结构杯的评选要求,同时对发现的问题进行了纠正指导,积极引导创建精品工程意识,争创更多优质工程。

(张衡)

## 百城房价连续6个月回升 深圳暴涨32.7%全国领跑

据中国指数研究院11月1日发布的百城价格指数,10月份,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10849元/平方米,环比(与上月相比)上涨0.30%,涨幅较上月扩大0.02个百分点。

自今年5月份房价止跌回升后,百城住宅均价已经连续六个月出现环比上涨。同比(比上年同期)来看,在经历连续十个月下跌后,目前已连续三个月呈现上涨态势。

从同比数据来看,全国100个城市(新建)住宅均价较去年同期上

涨2.07%,涨幅较上月扩大0.71个百分点。

北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为20191元/平方米,环比上涨0.65%,涨幅较上月扩大0.15个百分点;同比上涨6.65%,涨幅较上月扩大1.01个百分点。

一线城市中,深圳房价同比上涨32.66%,居于首位;上海上涨12.21%;北京上涨6.44%;广州房价同比下降2.56%。

深圳无论同比还是环比,涨幅都列在首位。

中国指数研究院认为,10月全国楼市平稳回升,百城价格指数环比、同比继续双涨,且涨幅均有所扩大。

从涨跌城市个数看,10月份有48个城市环比上涨,52个城市房价环比下跌。与上月相比,10月份价格环比上涨的城市数量减少了11个。

按照中国指数研究院的统计,住宅价格环比跌幅居前10位的城市依次是:大连、南宁、泰州、吉林、金华、连云港、菏泽、三亚、秦皇岛、洛阳。其中,大连、南宁、泰州、吉林跌

幅在1.70%-2.50%之间。

今年以来,中国人民银行已经连续6次降准,5次降息。业内人士认为,持续宽松的货币政策使得大量资金流向市场,必然会推动资产价格上涨。

央行宣布自10月24日起降息0.25个百分点,降准0.5个百分点,对购房者而言,购房成本再次降低。按照澎湃新闻的测算,以贷款100万、20年还清、等额本息还款计算,这次降息后该笔房贷的月均还款将比一年前减少近千元。

## “二孩效应”:5年后楼市或将新增9亿平方米需求

“在政策发布后,这个周末购买大户型的意向客户明显增多了,我们当天推出的250套单位上午就全售罄,下午可能还会加推。”近日,在位于广州市增城区的金地香山湖,售楼人员告诉记者。

多家券商的统计显示,由于我国25~44岁的主力购房人口占比不断萎缩,老龄化和少子化导致房地产市场的持续性需求收缩,行业天花板渐行渐近。市场期盼已久的“全面二孩”政策尘埃落定,无疑能为房地产市场带来增量购买力,缓解目前供过于求的市场格局。

然而,二孩政策放开到底能为楼市带来多大的新增需求?什么类型的城市受益程度更高?哪些开发商能从中受益?

### 三四线城市受影响更大

购房的主力军,从可查的人口数据看,25~44岁人口在总人口中的比例从2003年的34.36%下降至2014年的32.47%,其绝对数量也在4.4亿左右徘徊。随着我国老龄化和少子化日趋严重,不仅经济发展受到影响,房地产市场的需求也因此收缩。

全面放开二孩后,首当其冲的是增加这部分人口的改善性购房需求。根据卫计委的数据,现阶段全国符合政策条件的夫妇约有9000万对,假定5年内50%的家庭会生育二孩,那么将新增人口4500万,每年近900万。按照人均住房20平方米计算,将新增9亿平方米需求,每年将新增1.8亿平方米需求。

从中长期来看,根据克而瑞的

测算,到2028年底,全国由15~49岁(1980年开始执行计划生育)人口组成的家庭将达到1.8亿户。这其中,“单独”家庭约7200万户,占比为40%,而“双非独”家庭9540万户,占比53%，“双独”家庭1230万户,占比仅有7%,这意味着全面二孩政策将对更长时期后的房地产市场需求产生正面影响。

在乐观的数据背后也有隐忧,爱建证券分析师左红英认为,实际购房需求的提升将取决于真实的生育意愿和实际增加的新生儿数量。从目前大中城市的情况来看,较高的养育成本大大降低了育龄妇女的生育意愿。因此,该政策的实际效果还有待检验。

### 大户型将成市场主流

“中小户型尤其是90平方米以下二房显然不能满足基本居住功能,而120平方米以上的大户型、三房或四房将成为市场需求主流。”克而瑞研究中心分析师杨科伟向《每日经济新闻》记者表示,目前首次改善型产品的面积均划定为144平方米以下,大部分为三居户型。对于生二胎的家庭来说,也许在拥有两个孩子以后,首改产品对他们而言将成为刚需,四房则成为市场上真正意义的改善型产品。

从房企户型功能设计来看,杨科伟认为,以前的一主卧、一次卧、一婴儿房或者书房的设置将无法满足市场需求。对于有两个小孩的家庭来说,配备两个一样的次卧或者小孩房将是必须的。对于改善型需求来说,考虑到有两个小孩后的娱乐功能设置,应该单独开辟小孩娱乐的空间。正因如此,困扰诸多二线城市的户型严重积压的窘境应会得到改观。

此外,由于想生育二孩的家庭,

基本上具备较好的经济基础,且因为工作繁忙,老人又年事已高,在照顾两个小孩子方面,他们更愿意聘请保姆,因而在今后的产品设计上,更会将保姆房重点列入设计范围,这也是房企未来在户型设计时不得不考虑的方向。

正因如此,根据中金的预计,由于改善性需求将成为中国房地产市场的一个关键推动因素,龙湖、华润、中海、绿城、融创等擅长改善性产品的房企将成为潜在受益者。

### 楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题  
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!

热线电话:0632-8158107

人人遵守社会公德 个个爱护公共环境

