

“物业大家谈”系列报道之十四

物业为何喜新厌旧?

[现实难题]
为谋生计物业争新小区

东郊美树苑业主吴先生告诉记者,在小区业委会换届之际,相关区房管局、街道办事处、物业强行介入,新业委会筹备组成员名单里更出现了区房管局、街道办事处、物业的有关负责人,而业主自己选出的代表则遭到否定。

龙蟠花苑小区周先生向记者反映小区存在物业贿赂原业委会成员的现象,且提出物业多年侵占居民停车费以及私自提高物业费等问题。去年年底,物业的母公司欲收回小区管理权,曾派人员来接收,但现物业拒不退出,还发生斗殴。

“物业大家谈”栏目开设以来,接到的投诉很多,其中大多牵涉到相关主管部门、物业、业委会等方面。“可以这么说,南京不少物业发展正在经历阵痛期。”南京江鸿物业发展有限责任公司副总经理尹燕文表示说。

目前的情况是,为赢利,大多数物业都是选择争抢新小区而舍弃老旧小区,因为老旧小区的各种硬件设施以及景观的维护和保养的成本都很高,且老旧小区物业费的收缴率普遍低于新小区,加之目前物业费的价格体系还不够灵活,导致很多物业只能更多地竞投新小区。此外,一些以物业管理为主要经营业务的物业在应对一些房产开发公司下属的物业的竞争时,则多显得势微,以万科、仁恒等品牌物业公司为例,其低价高质的物业服务,与其房产开发公司的扶持分不开。

[寻求出路]
物业:应寻求自我突围

东南大学物业管理研究所所长黄安永分析认为,由于业主和物业的博弈,目前南京物业管理的发展进入了事实上的瓶颈期。业主把物业服务意识仍旧束缚在福利中,对“花钱买服务”的消费观不适应,分不清开发企业与物业的关系。物业服务是微利行业,企业对服务水平提高缺乏积极性,从而引发了许多业主投诉、拒交物业服务费等现象。试图改变这种对双方均不利的现状,物业则需要将其服务理念、服务内容、服务标准等详细告知业主,并需合理结合业主需求,完善自身服务,当然这其中需要物业、业主以及相关职能部门的共同努力。

对物业的管理经营问题,仁恒物业公司副总经理张家宁也曾强调,如何消除与业主间的隔阂,创造良好的物业服务氛围,从而引导业主愿意并自觉消费,就成为物业服务企业在开展经营活动时必须面对的问题。

业主:应走出观念误区

“对业主来说,应当认识到物业服务不是义务,不是福利,应当及时缴纳物业费,并积极配合好物业的工作。”谈及促进物业管理的培育,黄安永表示,业主要走出物业的公益性和业主的自治意识两大误区,在处理与物业公司的关系时,也应当意识到物业在物业服务中开展经营活动是更好地为广大业主服务的一个

重要环节。业主要充分理解物业服务公司开展经营活动的目的,只有具有了良好的生存环境,物业才能生存下去,业主也才能够更好地享受全方位服务。

政府:重在培育和规范

黄安永说:“政府职能部门在物业管理培育中的重要作用也不能忽视。”记者了解到,去年,南京物业管理协会对玄武区全区范围内的63家物业管理企业和213个托管项目进行了调查,结果显示小区的物业服务项目亏损占比为70%左右。这其中,物业与各相关部门的缺乏沟通就被视为亏损的一个重要原因。

该调查认为,一些物业服务企业与街道、社区、公安、业主委员会等相关单位之间未理顺关系,缺乏主动沟通与合作,而一些相关部门认为,与物业服务相关的所有事情都应归于物业,以致政、企管理职责模糊不清,还有一些物业存在着社会公共服务理应是政府行为,与己无关的心态,在实际中不愿意配合有关部门工作。

此外,一些物业还向记者反映业主无故不交物业服务费所承担的责任相关法律制订的相对滞后的现实,对此,黄安永也给出建议,相关职能部门应当提高社会对物业服务的认知度,利用媒体,进行多形式的公益宣传,而在价格机制上,也应尽可能做到物业服务的质价相符,形成较为灵活的物价机制,并对涉及物业问题的法律法规进行完善。

快报记者 葛九明

信息播报

中国边城湖山闲庭共赏秋食

中国边城首届秋食节10月24日起即将开演。本次活动自10月24日至11月1日,精心营造“悦秋食、品秋茗、赏秋色、携秋趣”等多个特色体验环节,更有“云居山地别墅购房特别礼赞”奉献给新老业主与购房人士。

中国边城坐拥沪宁高速中轴,距南京中山门仅25分钟车程,距上海也只2小时车程,交通便捷,至美山水更让人向往。100000亩群山环抱,5500亩碧湖荡漾,九九重阳佳节,游览边城湖山,秋食飘香,屋舍俨然,品菊花茶、

吃重阳糕、赏民俗、听民乐、或乘坐游艇劈波斩浪……

中国边城云居山地别墅自国庆开盘以来,凭借独具的稀缺性及全面升级的国际顶级配套优势赢得了南京及周边市场广泛赞誉。此次秋食节更隆重推出“墅”浓情礼赠。

御湖国际购房猜谜赢取大奖

御湖国际杯“南京最美天际线”摄影大赛评选结果正式出炉。本次大赛共评出一等奖1名、二等奖1名、三等奖2名和优秀奖5名。为增加大赛的趣味性和参与性,同时为回报客户对御湖国际的厚爱,项目推出“看影展·猜名次·赢大奖”活动,精选出少量活动房源以饗客户。

凡购买御湖国际活动房源的客户,亲临御湖国际售楼处观看摄影作品,可借此机会,对获奖名次进行竞猜,竞猜结果与实际获奖结果完全一致的,将得惊喜大奖。据悉本次推出的活动房源面积约为42平方米与61平方米,户型宽敞实用,功能分区明确,同时亦可随意分隔;既

适宜精英人士居住,又可作为小型办公场所,东向全幅落地大窗采光赏景一览无余。御湖国际前有湖水,后有靠山,更拥有俊朗挺拔的百米身姿,都市繁华尽收眼底。

除活动房源外,御湖国际更有25-120平方米全线产品,户型流畅合理,使用率高。13000元/平方米起。

新浪易居强强联手海外上市

10月16日,易居(中国)控股有限公司(纽交所代码:EJ)与新浪(纳斯达克代码:SINA)联合宣布,双方的合资公司——中国房产信息集团(以下简称CRIC),正式在纳斯达克挂牌上市,股票代码CRIC,发行价12美

元,共发行美国存托股票(ADS)1800万股,同时承销商有权在未来30天内,行使总额达到270万股的超额配售权,此次IPO共计募集资金约2.16亿美元。

CRIC上市首日收盘价14.2美元,较发行价溢价

18%,成交非常活跃。评论人士指出,CRIC的成立得益于近年来持续高速增长的中国房地产市场。CRIC在纳斯达克上市的成功代表着新浪、易居中国拥有了较成熟的海外资本市场整合运作经验。

快报双休免费看房直通车线路

详情请查询www.e-nj-house.com
预约热线:85180159
13611510768
(免费乘车、风雨无阻)
周六、周日上午江北850发车
海德北岸城→恒辉翡翠

城→万江共和新城→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城
1、江北发车点:(1)、华

侨威亨酒店门口(上午8:50发车)(2)、草场门车站9:00发车(56、66路车站机关加油站旁)(3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)、江苏展览馆(上午8:30发车)

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL

热销,源于精彩。

完美十四街区盛大公开

10月24日起 全城盛情邀约!

售楼处电话: **58579999 · 58491111**

售楼处地址:南京市大桥北路77号

网络: WWW.SUNING.COM.CN

投资咨询:南京天华百润投资发展有限公司
 直营代理:南京世联52334815
 预售证号:宁房售证200700842

天润城
Suning huanqiu Tianruncheng

- 360万平米首席地铁大盘,地铁3号线第一站!
- 琅琊路小学天润城分校,实现孩子名校就读的梦想!
- 钻石户型经济超值,两房三房满足不同人群需要!
- 一江之隔,房价相差上万元!
- 苏宁·天润城,1.7万户业主共同见证!

天润城专线看房班车
 广州路苏宁环球大厦门口+渡雨桥苏宁环球
 售楼处中心广场+天润城天润城售楼处
 发车时间: 上午9:00 下午14:00