

“2010年南京住宅小区安全感评价调查”揭晓—— 七成多受访者缺乏安全感

自1月下旬启动以来,“2010年南京住宅小区安全感评价调查”获得了千位读者的热切响应,《金楼市》编辑部收到有效调查问卷即拥有500多份。经缜密统计分析后,此次调查的结果已经出炉,数据显示,近5成业主感觉住得“不安全”。在众多参与调查的读者看来,房屋及设施设备的质量、环境卫生和治安管理存在隐患位列最缺乏安全感的三大表现。

真实的“安全感指数”

近5成业主觉得住得“不够安全”

调查结果显示,南京数百个小区的受调查业主中近半数人觉得自己住得“不够安全”,72%的读者对目前所居住的小区表示缺乏安全感,仅24%的业主表示满意。48%的业主表示,相对于过去几年,居住的“安全感在下降”,其余的26%则认为“安全感在提高”,另外26%则表示“基本上没有变化”。

“2008年9月入住后,发现次卧飘窗有水印,找物业物业推给开发商,几经周折找到工程队,对方却说开发商拖欠工程款不予修理。”河西兴元嘉园的朱阿姨烦恼的飘窗渗水问题,经过两年的波折仍然悬而未解。金墙花苑的戴先生曾在小区里三个月丢了六七辆自行车。住在秦

淮区春光里的徐先生看完周边的小区后心痛地说:“我们小区的脏乱差是周边其他小区无法比拟的,作为物业却不作为。”

据悉,本次受调查者中,66%的业主来自主城区,16%的业主来自江宁,河西业主则占到12%。他们中,居住商品房的读者占到七成,有两成业主居住在整治改造后的旧住宅小区。在众多来信投诉的业主中,春光里、兴元嘉园、电瓷新村、龙福小区、金墙花苑等小区的问题比较突出。反映小区房屋及设施设备质量隐患的占比达到35%,成为最令业主烦恼的安全隐患。紧随其后的是环境卫生和治安管理存在隐患,占比分别为26%和12%。

安全感不高的原因

纠纷难解 物管松散 业委会不透明

当业主的安全感遭到侵害时,他们又是如何应对的呢?在参与调查的读者中,“不知道该向哪个部门反映,投诉无门”的受访者占比为22%，“拒交物业费,等待物业公司处理”的占比为21%，“不主动反映,等待别的业主反映后使问题得到解决”占比为12%，“向政府相关部门投诉”占比为12%。从调查结果不难看出,在遇到安全感的困扰时,业主的积极主动性也不够。而在大多数受访业主眼里,政策、物业和业委会并不足以保证其居住安全感。

在不满意的原因中,50%的受访者认为是由于“物业管理的相关政策法规制定不完善”,而“遇到物业纠纷时,解决往往不够及时”、“对于不适合市场发展的政策法规没有进行及时的调整和修改”、“没有充分发挥物业管理行业协会等机构的作用,推动物业管理行业的进步”也是受访者反映较多的问题,占比分别为11%、11%和17%。

在提高小区的安全感上,71%的受访者对物业服务企业的工作不满意,而对小区来访人员的管理松散最为诟病。其次分别是,在车位管理上存在隐患、消防设施存在安全隐患和物业公司存在挪用维修基金。在受访者看来,一个值得信赖的物业应具备相应的资质、及时专业的服务和从业人员素质较高等要素,而这其中,“有资质”最看重,受访者占比高达56%。

此次调查显示,作为业主维权的自发组织,有业主委员会的小区占到52%,没有业主委员会的小区则高达48%。在有业主委员会的小区当中,业主委员会也备受“选举不透明”、“与物业关系暧昧”、“账目不公开”、“不能代表业主维权”等诸多诟病。其中,业主认为选举程序不透明是业主委员会丧失信任的主要原因,占到调查表决比例的1/3。其次,从不征求业主意见和无所作为,各以19%和17%位居市民对业主委员会不满意三大原因。

共话小区安全感

第二届物业管理发展论坛下周召开

由现代快报主办的“2010南京住宅小区安全感指数白皮书发布会”将于下周隆重召开,“最具安全感的十大社区”“最受信任的十大物业服务企业”等奖项也将同时公布。

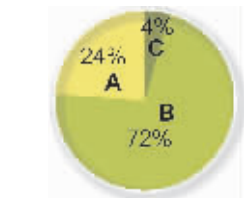
届时,除了北京物业维权专家舒可心、南京物业研究资深专家黄安永外,更有来自中国小区物业管理发源地——深圳的重量级嘉宾出席,三地物业管理专家的首度对话无疑将带来诸多期待。而作为南京物业管理行业的主管部门,南京市住建委、南京市物业管理办公室也一直高度关注小区安全感调查和此次论坛。

在物业服务企业方面,包括万科、中海、仁恒等具有标杆性地位的物业服务企业也将被邀请到现场,分享他们在保证业主安全感方面的所想与所为。

即日起,我们将全面开通“第二届南京物业管理发展论坛”参与热线,无论是普通业主、业委会成员,还是物业企业,对小区安全感有任何见解和困惑都可以联系《金楼市》,并有机会被邀请参加“第二届南京物业管理发展论坛”,与国内一线专家进行面对面交流。

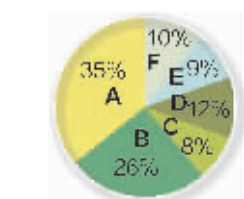
快报记者 周映余 葛九明

1. 您对所在目前小区安全感状况是否满意?



A 满意 B 不满意 C 无所谓

2. 请列举您所在社区缺乏安全感的表现。



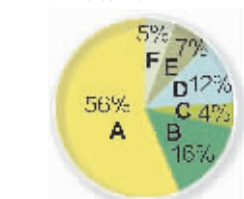
A 房屋及设施设备的质量隐患 B 环境卫生的隐患 C 停车管理的隐患 D 治安管理的隐患 E 消防安全存在隐患 F 业主共同资产的安全隐患

3. 在提高小区业主的安全感上,您对物业公司的工作满意吗?



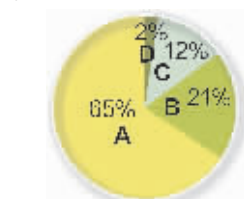
A 不满意 B 一般 C 比较满意 D 满意

4. 你对物业公司工作不满意的主要原因有哪些?



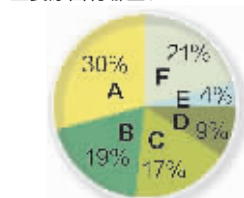
A 对小区来访人员的管理松散 B 小区治安视频监控不完善 C 物业公司存在挪用维修基金情况 D 在车位管理上存在隐患 E 消防设施存在安全隐患 F 其他

5. 在提高小区业主的安全感上,你对小区业主委员会的工作满意吗?



A 不满意 B 一般 C 比较满意 D 满意

6. 你对业委会工作不满意的主要原因有哪些?



A 选举程序不透明 B 从不征求业主意见 C 无所作为 D 与物业关系暧昧 E 假公济私、贪污腐败 F 其他

制图 李荣荣

楼市速递

节后“降价盘”打太极—— 涨声缘何大过降价声?

种种调控措施让今年的楼市存在诸多不确定性。“调整,迟到的调整”已成为业内共识。对南京而言,细则不日将落地,这究竟是黎明前的黑夜,还是黑夜前的黎明?谁也说不准。或许,我们可以从南京节后“第一降价盘”才降又涨的过程中看出一些端倪。

猛降1.2万元引来400多购房人

南京新政细则的靴子尚未落地,位于城北的世茂外滩新城就惊爆出猛降1.2万元/平方米的雷人消息!据称,该项目前期在售尾房的单价是2.7万元,而其4月初将推出的17号楼的500套毛坯房,均价仅1.5万元/平方米,面积86—257平方米,现正接受办理VIP卡,办卡客户需至北京西路江苏银行存入10万元,凭存单复印件至售楼处办理VIP卡,开盘按照办卡顺序选房。VIP卡客户开盘可享受一房总价减8万元,二房总价减12万元,三房总价减18万元,四房总价减26万元的优惠,相当于每平方米均价在1.5万元的基础上再减1000元。如此爆炸性消息一出,立马激起楼市狂澜——记者从售楼处获得最新消息,目前已经有400多人前去办卡。

去了售楼处立涨1000元/平米

在现场,一位购房人就告诉记者,“开发商的1.5万元均价是噱头,我们一到现场,均价立马涨了1000元,变成1.6万了!”对此,现场置业顾问答复说:“我们的均价一直是1.6万元/平方米,1.5万元/平方米只是外界的传闻。”当购房人再次问及目前的1.6万元/平方米是否是最终的均价时,该置业顾问则笑称“不好说,目前价格其实也没最后确定。”

据了解,目前购房人在现场只能办卡,虽然开发商当前给出了诱人的均价,但价格仍然处于随时变动中,对此,开发商给出的回答是,“办卡时,我们和客户之间不会有任何关于均价的约定,而且10万元是客户自己的存折,客户可以自行决定买还是不买,就算因为最终价格不合适不想买也没有任何损失。”

至少8家楼盘上调单价

针对世茂外滩新城的降价,新浪乐居主编王小军分析说,不管是1.5万元/平方米,还是1.6万元/平方米,该楼盘的确是率先启动降价。但是作为个盘降价,世茂外滩新城并不能代表目前楼市的整体风向,因为该楼盘从去年四季度就是要启动此轮降价的,宏观政策不明朗才拖到了现在。下关滨江在南京楼市一直不够火,确实需要价格吸引。

另据知情人士透露,世茂房地产集团大多数区域的楼盘都在2011年1月1日后计划全线涨价10%,但仍有少部分区域不在涨价范围内。世茂集团相关人士曾对媒体表示,所谓“涨价10%”是指部分项目现在在前期尾盘在售,而今年1月1日后会有新房源推出,开盘价会比前期房

源贵10%左右。如今来看南京世茂的动作,更让人费解。

实际上,在对近期楼市的调查中,不少开发商也表示,尽管调控当头,但楼市喊涨的声音却远远大过喊降的声音。

记者发现,至少有8家楼盘在近期上调了价格,其中,江宁的武夷水岸家园上善居的上涨幅度为500元/平方米;江北的天润城即将推出的新房源的价格也将上调300元/平方米;鸿雁名居最近将推出一批新房源,均价从之前的10500元/平方米升至12500元/平方米。

在王小军看来,“目前形势很明朗,涨是真涨,降是假降!当然,涨的部分也许是留给政策真正时再降的储蓄,这是后话。”为何开发商还敢逆市喊涨?一位不愿透露姓名的业内人士认为,根本原因就在于开发商仍然在赌政策,“按照南京惯例,细则会松不会紧,不少开发商仍然存在幻想。”

新政之辩 南京细则从严VS从松

王小军认为,南京细则对楼市到底会产生什么影响要看怎么落地,如果把国务院的政策搬过来,那市场会马上就冷下来。现在济南版已经出台,按照济南细则,该市对购买二手房的套数不作限制,三套房无论是一手房还是二手房仍然没有限制,相比新国八条要宽松得多。他预计南京细则极有可能与济南类似。

网博机构负责人孙海却持相反观点,省政府要求严格按照“国八条”的要求做好房地产调控,那么设定房价控制目标、提高二套房首付以及限购是细则实施的核心目标。他预计,这次政策细则出台后恐怕会对南京产生较大影响。环比增幅下降,甚至出现负增长都将会是情理之中的事,而三四月的旺季恐将难以再现。

著名财经评论人士陈真诚对于中央与地方政府在细则上的博弈依然持保留意见。“就算一些地方政府不从严执行中央新国八条,今年楼市整体的趋势已基本确立,那就是‘调整,迟到的调整’。最近在政府接连三大招调控下(新国八条、房产税试征、加息),市场的基本心态、房地产的基本预期改变了。但不排除房价在短期内还会继续坚挺或市场买卖双方僵持的可能。这是因为,通货膨胀预期并没有解决,利率依然为负,试点城市的房产税温柔等信号,有可能带来与政策效力预期相反的市场预期。此外,多数开发商通过近几年的经营和充足的贷款而‘丰衣足食’,一时难受调控影响,主动降价的动力或压力或意愿不大。”

陈真诚还强调,调控政策本身需要“时间反应周期”,并不会政策一出就出现明显反应。目前来看,在交易量方面已有明显反应,价格反应往往比交易量反应要略迟。快报记者 费婕

互动通道

■热线电话: 84783545、84783628
■互动QQ群: 127923942(金楼市物业群)
■邮寄地址:南京市洪武北路55号置地广场1804室
《金楼市》编辑部(邮编:210005)