



第2期

10多年来物业费只有0.5元/m² 物业服务品质还能跟上吗?

自上周三《金楼市》推出“周末小区见”以来,栏目组接到了很多小区业主打来的电话,希望快报记者可以去实地进行走访调查。而上周曝光的东渡国际青年城,业主告诉我们,物业公司已暂停了停车位涨价,目前正等待小区业委会成立后,再与开发商、社区街道等方面,共同磋商收费标准事宜。

本期“周末小区见”我们继续走访了江宁的两个小区,分别是位于天印大道一带的“天印花园”和“莱茵东郡”。天印花园目前物业服务单位是南京金箔集团爱顺物业管理有限公司,小区物业收费标准约0.45~0.9元/m²;莱茵东郡目前物业服务单位为南京锦江物业管理有限公司,物业收费标准约0.5元/m²。本期主持人:现代快报记者 马文煜 威海芳 文/摄



天印花园:小区绿化带几乎成了停车场



莱茵东郡:这样随地乱扔的垃圾在小区几乎随处可见

小区初体验

天印花园:绿化带变停车场 莱茵东郡:小区绿化管理不善

天印花园和莱茵东郡两个小区,都是交付超过十年的老小区,物业收费标准也都相当低,两家多层房源物业费均未超过0.5元/m²。从当天实地走访来看,天印花园小区目前整体环境,要稍好于莱茵东郡。在采访中,天印花园业主反映比较集中的,依旧是很多老小区的“通病”——停车位紧张的问题,很多业主都将车辆停放在了小区公共绿化带上。但也有业主表示,小区停车位不够用,将车停在绿化带上是物业

默许的,也是业主的无奈之举。而在莱茵东郡,业主反映最多的,是小区卫生清洁和绿化管护不善,与公共设施缺乏维护的问题。据记者了解,莱茵东郡为低密度的花园洋房,绿化率很高,园林景观设计也十分漂亮,数年前开发商还打着“欧式坡地花园联排别墅”的口号卖房。然而在上周的走访中,记者却在小区看到成片枯死发黄的树木草坪,原本郁郁葱葱的灌木丛,到处都散落着垃圾和折断的树枝。几乎所

有的水景都已干涸或成了臭水潭,不时散发着恶臭。还有业主在公共的绿化带上种上了青菜,甚至将公共花园部分围了起来,作为自家“后花园”使用。

莱茵东郡业主赵女士告诉记者,买房的时候说是花园洋房,园林景观是最大的卖点。“刚住进来时,我经常带孩子在小区里散步,那时水池里还有鱼和小乌龟。但现在你来看看,由于长期无人打理,这里已经变成了‘原始森林’”。

专家分析

物业费不是标尺 双方应在合同中约定服务内容和标准

南京三江学院物业研究中心主任朱新贵认为,衡量小区的管理服务时,不应以物业费为标尺,而是在服务合同中寻找服务内容和标准。对于物业服务企业而言,应当按照服务合同的要求提供服务内容,在合同期内不能单方面因为成本的增加而降低合同约定的服务标准。

“通过上调服务费来稀释小区管理成本,虽然也会在一定程度上改变目前现状,但能否达到业主的要求,还存在很大疑问。朱新

贵建议,莱茵东郡小区业主大会或业主委员会,首先应当明确业主需要什么样的服务和标准,然后与现有物业商讨价格问题;极端情况下业主也可以通过市场化的方式(如招标等)另选其他物业服务企业。不论是哪种情况,业主和企业均应当在合同中明确物业服务企业应提供的服务内容和达到的服务标准,同时明确对应的价格。而在合同履行过程中,企业也应定期将完成的工作内容告知业主,以达到信息对称的效果。

矛盾焦点

莱茵东郡物业:物业费太低,难以维持绿化 业主:管理跟得上,可以多交物业费

此次走访中,天印花园所发现的问题,几乎是很多老小区的共性问题,而莱茵东郡的绿化管护问题则十分突出。莱茵东郡物业负责人在接受记者采访时表示,小区0.5元/m²的收费标准太低,虽然物业费收缴率能达到80%以上,但小区非常大,园林绿

化茂密,维护所需的费用已大大超出了成本。

记者通过走访也发现,小区规模较大,园林设计复杂多样,确实比较少见。采访中一部分业主还表示,如果小区管理能够得到改善,他们愿意物业提高收费标准。

两小区业主满意度 打分情况

调查项目	天印花园	莱茵东郡	满分
小区日常秩序	53分	27分	100分
小区清洁卫生	65分	27分	100分
小区绿化	56分	34分	100分
公共设施维护	43分	23分	100分
小区车辆管理	37分	33分	100分
对小区物业服务总体打分	61分	21分	100分
最早交付年限	约2000年	约2003年	
物业费收费标准	0.45—0.9元/m ²	0.5元/m ²	
参与打分业主数量	30	34	

问题汇总

天印花园

1. 小区停车位较少,很多业主将车停在小区绿化带或消防通道上;
2. 部分业主将一楼储藏室作为群租房,租给外来人员;
3. 物业报修上门处理不及时;
4. 部分楼幢电子单元门损坏多时无人修理;
5. 有业主在公共绿化带上种菜;
6. 楼道卫生环境较差,建议增加打扫频率。

莱茵东郡

1. 小区卫生脏乱差,几乎无人打扫,绿化园林景观严重缺乏维护;
2. 部分业主私自围挡公共区域,种菜、养鸡,小区违建成群;
3. 有业主私自破坏绿化,浇筑水泥做成停车位;
4. 地下停车位长期不对业主开放。

远洋国际中心70年产权创意办公样板间开放

上周日,位于新街口核心商圈的远洋国际中心,创意办公样板间及奢华大平层样板示范空间正式开放。在以租为主的“新街口黄金商圈”,拥有70年产权的顶级办公的远洋国际中心显得独树一帜。

据远洋国际中心置业顾问介绍,远洋国际中心定位新街口旗舰级城市综合体,着力营造城市平层观邸、产权办公、创客空间、名品珠宝街四大业态功能,目标打造新街口首席大都会商务生活圈,进一步优化新街口传统商业、消费的结构,升级新街口办公、居住的品质。而今办公及平层样板间的隆重开放,不论地段、结构、环境、配套还有设计,无不尽显远洋地产的品牌实力。

新街口70年顶级办公,作为中心办公巅峰之作,远洋国际中心倾力打造了233平米及214平米两套样板户型。前者以珠宝设计公司为范本,时尚现代且充满设计感,后者以创意个性为设计风格。全框架全



远洋国际中心项目效果图

开间户型结构,灵动优雅;精装大堂配备,彰显领袖办公气质;四大科技服务,为企业办公助力腾飞。

本次公开的224平米户型,拥有名家会客厅,奢华雍容,细节之处体现远洋对于人性需求的体察与关怀。超大落地窗,视野开阔;新风系

统、恒温恒氧、地源热泵、智能安防、精装大堂,豪宅配置;金吉鸟健身会所,恒温泳池,至尊享受。俯瞰新街口中心繁华,尽显城市名流会客厅的雍容风范。2015,远洋地产,为改变而来!远洋国际中心,将升级新街口新地标,引领新街口下一个时代!

地产变革胜利“曙光”初现 转型方向正在明朗

“大企业面临增长极限和危机。中小企业则面临着并购的威胁,小企业则是卖项目、卖地、卖股份,如果不加快卖掉,今后就卖不出好价钱”,在由《每日经济新闻》、每经网主办,全联房地产商会、观点地产新媒体联合主办、365淘房特别主办的第五届中国价值地产年会上,房地产行业转型迫在眉睫成为共识。

转型对开发商现有资源是一种挑战。新的业务需要新的人、需要新的组织架构、需要新的激励方式乃至新的客户关系、新的战略和思维。全联房地产商会秘书长钟彬指出,金融+运营+地产是房地产未来的盈利逻辑。未来房地产业将逐渐走向全产业链,从简单的资本利用走向资本市场的全面互动。房地产的盈利,未来将从增量资产,转向资产增量到存量的盘活,

注重资产管理升值。

新城控股高级副总裁欧阳捷表示,新业务必须要引进具有新业务思维、理解新业务模式、掌握新业务资源的一大批中高端人才。房地产已经由地皮与地皮间、产品与产品、关系与人脉的竞争,转向思维与战略、人才与资金、人口与流量、规则与谋略的竞争。真正的转型跨界多元化一定是纳入公司战略,有了基本成立的商业模式,自上而下地匹配引进人才,给予烧钱般的资金投入,才有可能成功。

欧阳捷的观点,代表了很多与会企业的看法。业务跨界的确需要增加更新的熟悉新业务、新模式,掌握新资源的人才。年会还颁布了年度价值地产企业、年度价值地产上市公司、年度价值地产业标等奖项,绿地、世茂、万科、嘉凯城、苏宁置业等一批房企获奖。(葛九明)