

楼·调查

越亏损服务越差,管理方委屈,业主更受伤  
小区物业管理 为何陷入“怪圈”

■ 本报记者 王培琳

去年年底,省人大常委调研组对业主的调查问卷统计结果显示:对小区物业管理服务满意的仅占25%,认为小区物业管理不到位的占61%,认为物业服务企业应提高服务管理质量的占80%。

而调研组的调查结果也指出,我省的住宅专项维修资金使用率低,有的市县使用率为零,物业管理短板突出。小区物业管理频频被差评,业主很受伤,物业管理方也觉得委屈。近日,记者走访海南部分物业小区发现,这种现状依然存在。

问卷调查

省人大常委会调研组对业主的调查问卷统计结果显示对小区物业管理服务满意的仅占25%认为小区物业管理不到位的占61%认为物业服务企业应提高服务管理质量的占80%

目前全省推行物业管理的2800多个住宅小区中成立业主委员会的仅600多个而业委会在有效期的仅几十个



制图/孙发强

越亏损服务越差,管理方委屈,业主更受伤

“物业从来都不公布收支明细,还要提高物业费,不知钱都花到哪里了。”这是很多小区业主的共同心声。

今年4月,海口海甸岛五东路某小区业主抱怨物业涨价。“好多公共设施都没有修理好,甚至路灯都不能全亮,还要涨价,都不知物业费拿来做什么了。”小区业主王女士说。

而对此,该小区物业负责人肖先

近日,记者在走访一些小区物业发现,很多小区物业表示难以申请使用专项维修资金,这让小区的很多大件维修难以进行,致使小区业主不满。

住宅专项维修资金使用难一直饱受诟病。省人大常委会相关调研组调研分析同时显示,海南“候鸟”型小区较多,要使用专项维修资金,需符合两个“2/3”规定,即户数超过小

省人大常委会的调研还发现,有关部门对物业管理工作重视不够,业主委员会成立难。目前全省推行物业管理的2800多个住宅小区中,成立业主委员会的只有600多个,而业委会在有效期的仅有几十个。

海口市物业管理行业协会有关负责人表示,小区业主委员会与小区物管是一种沟通协调的关系,但由于小区缺少业委会这一中介沟通协调环节,业主与物管对话的平台缺失,导致沟通不畅,最终演变成了

物业收支不透明 业主物业关系难和谐

生也给出了解释,小区物业费是2007定的,是1.6元/平方米,这么多年没有涨过,随着近年来小区维修项目增多、电梯检修费用增加、人工成本见涨、小区入住率不高等原因,收取的日常维护费已经远远不能满足日常需要,物业公司也面临着亏损的窘境。

以收取电费为例,由于我省的大多小区不能抄表入户,电费均由物业

区2/3,房屋面积超过2/3的用户同意,而在实际操作中,由于“候鸟”居多,这项规定难以落实。

今年8月4日,海口滨海大道某小区的跌落式开关被烧毁,导致全小区断电。物业公司向供电部门报备之后,被告知需自己进行维修,物业公司找到指定维修部门之后,维修报价为2.5万元,但是为了尽快恢复小区供电,物业部门只得尽快维修开

成立业委会门槛高 小区入住率低是难点

一种对抗。

在很多人的认识中,似乎成立业主委员会成为解决物业管理问题的重要途径。实际上,成立业委会并没有想象中的容易。

据相关报告指出,海南省成立业主委员会的小区多为早期开发项目,规模小,本地居民占多数,而未成立业主委员会的小区多为候鸟型小区,入住率低影响了业委会的成立。

业委会不仅成立难,其运行同样

代收,没有业委会的小区往往认为物业收取的电费高于物价局定价是在赚取差价,而成立业委会,并由业委会代为管理电费一年的仙桃花园小区,居民则了解到0.87元的电费,并不是因为物业要赚取差价,而是公摊电费所致。

如果小区物业可以将电费支出以及所有的物业支出都公开透明化,也

关。

“想申请专项维修资金根本不可能达到三分之二业主的同意,因为小区入住率根本不到50%。”小区物业负责人表示。

而位于滨江路的天上人间小区有2000多住户,实际入住也有800多户,2006年一期交房,到目前,很多专项维修需要近百万元的资金,却也无法达到两个“2/3”规定标准而无法

困难重重。海南省人大常委会调研报告指出,从目前已成立的业委会运行情况来看,有相当一部分业委会未按规定履行职责,存在运行不规范、不作为,甚至乱作为的现象。

张启云说,很多业委会的成立基本都是被逼出来的,往往是一事一维权,业委会的责权关系不明确,没有长期性和远瞻性,当主要矛盾消失后业委会也跟着慢慢消失,后继无人。即使业委会没有消失,往往也是惰于履职,形同虚设,长期处于瘫痪或半

会减少很多物业与业主之间的矛盾。

海口一家二级物业公司经理说,正是因为物业费标准的制定不公开透明,直接造成物业费收取困难,许多业主认为物业收费已经完全足够开支了,甚至认为物业赚了;另一方面,物业人不敷出,甚至私自上涨相关费用,没有与业主进行任何沟通。这都是矛盾产生的一个重要原因。

申请使用。无法进行大项公共设施的维护,导致很多人住业主不满意。

“大多数住宅小区没有业主委员会,无法召开业主大会动用专项维修资金;审批程序时间长,使用项目不够明确等多重原因,导致大部分住宅专项维修资金无法使用,影响了住宅小区公共设施设备、公共部位的维修、更新和改造,造成安全隐患。”海南省物业管理协会秘书长张启云说。

瘫痪状态,甚至有很多业委会任期届满后,未能及时改选备案,最终失效解散。

业委会是一个非专职化、非工薪化的松散自治组织,委员都是由一些热心业主拼凑起来的“杂牌军”,很难真正懂得相关法律知识,以及物业管理背后的问题所在。

海口市住建局物业管理处相关负责人表示,很多业委会甚至只会行使一种权利,即解聘物业公司,这无疑加剧了业主与物业的矛盾。

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006  
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



小露台逆袭秒变大花园

淡雅型

米色的地砖加上白色的门窗,总会透着一种美式田园风的温馨质感。一楼门前的小露台,摆上几盆盆栽,门口修长的绿萝,家的感觉一不小心就溢了出来。

郁郁葱葱的植物,有种公园一角的即视感,其实还可以再夸张一些,比如墙壁上架满爬山虎之类的藤蔓植物。在这样的露台上聊聊天,喝喝茶别提多美好。

色彩型

粉色的墙壁,让整个露台色彩丰富起来,随意放几盆花卉,浪漫轻奢的感觉扑面而来,生活干嘛把自己逼得那么苦呢?适当的奢侈也是必要的,脚下再来一方柔软的毛毯,舒适又惬意。周末,约上几个闺蜜来家,坐在这露台上,聊聊天八卦,或咖啡或红酒小口地抿着,微醺的时候散去,保证你会对这样的闲谈上瘾。

春夏的明媚,除了花朵可以给予,选择拥有艳丽颜色的户外家品,同样是明智之举。柠檬黄、荧光粉,这些能让眼前一亮的颜色,都纷纷跃身于凳子、椅子、储物柜,以及各种家居小件上,让普通的户外阳台顷刻活力四射。

休闲型

巧妙设计花园的形状,将露台隔断成一个半圆形。两把藤椅,一个小方桌,下棋喝茶,闲看空中云卷云舒,而木质的地板,更添了几分大隐隐于市的感觉。

石凳石桌的质感是任何材质都替代不了的,尤其是夏天的时候,能带来一种来自山涧小径的清爽,在炎热的夏天,能有这样一片露台,休闲一下着实安逸舒服。

花园型

可以根据自己的喜好,打造成小花房,照照攘攘的植物和各式的工具摆在一起,随便搬个小凳子,侍弄着刚买回来的花花草草,在感叹时光飞逝的时候,也会庆幸自己能够有这样一个露台。

如果露台空间不大,最好将数量较多的小花盆摆放在搁置桌上面,或悬挂在墙上,这样省空间且不显杂乱。

本栏目感谢华浔品味的大力支持

北京新政后商品房成交涨幅回落近三成

10月上半月,北京市商品住房(不含自住房)共签约8781套,较9月商品住房成交同比涨幅回落29.3%。购房资格核验为1.74万户,较9月同比涨幅回落50%。市住建委相关负责人表示,自“930”新政后,房地产调控效果显现,市场预期趋于平稳,购房群体趋于理性。据调研情况看,10月份各售楼处及门店的合同签订量、客源量、房源量、带看量等全面回落。

北京市住建委相关负责人称,“930”新政出台以后,北京集中开展了在售商品房项目和房地产中介机构执法检查工作,督促相关企业严格落实房地产调控政策要求,杜绝发生捂盘惜售、哄抬房价等多种扰乱房地产市场秩序的行为。为加快去除房地产市场中的无效企业供给,北京市依法注销房地产市场中“过剩”的295家房地产开发企业资质。(北晨)

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158



小区物业管理如何跳出这些“怪圈”?现实中有哪些业主、物业和睦相处的案例?业内人士又有哪些建议?房产周刊将继续追踪报道。

海口万达IMAX影城即将开业

日前,海口万达影城举办了新开业影城媒体发布会和IMAX厅宣讲,共同推荐了在今年11月11日海航日月广场店和12月23日秀英万达广场店即将开业两家影城,邀请大家一起见证海口全新观影时代到来。

2016年,对于海口万达影城来说,将是极其重要的一年,11月11日海航日月广场店将盛大开业。日月店影城体量面积是目前国内万达影城最大的一个,它以不同于以往所有万达影城的全新设计及经营理念,力争打造海口以致全海南的观影新地标。日月店坐落于国兴大道海航日月广场2号楼4-5层,建筑面积近两万平方米,整体的设计风格是紧贴海南地域特色的梦幻海洋风,同时深度融合电影元素,将海洋这一永恒的主题演绎得淋漓尽致。影城共有14个影厅,重点特色影厅是VIP厅、IMAX影厅、MX4D厅、杜比全景声影厅、儿童厅,共计2100个座位。日月店将开创影院“3.0”互动模式,设立电影衍生π·哈根达斯甜蜜角、VR娱乐体验等多功能电影时尚体验区,使每一位身处影城的顾客体验到电影之

外的更多乐趣,超越“看”电影的范畴,全身心去体验电影科技带来的豪华享受。

而在12月23日,海口万达影城秀英万达广场店也将隆重开业。秀英万达广场店是海南首家万达广场店影城,位于秀英区白水塘路万达广场4层,建筑面积近一万平方米,共12个影厅,包括1个IMAX厅、1个VIP芝华仕真皮沙发特效厅、1个特色儿童厅、9个RealD3D放映厅,可同时容纳1941人观影。秀英店将倾力打造区域服务标杆影城。

他们将成为海口乃至整个海南万达影城的主力军,他们将会以更高的配置,更好的服务,秉承着“一切以观众的观影价值和观影体验为核心”,带领着已有的万国大都会店、澄迈软件园店、三亚海棠湾店打造独属于万达的电影生活圈,傲视海南电影市场。

据悉,日月广场店影城在开业前期发售优享卡大礼包,包含全年5折会员卡、IMAX电影票、卖品套餐,1元可乐,45元IMAX观影券,5折观影券,还有IMAX和4D体验券,只要99元,确实是诚意满满。

一周样板间



设计师:黄珠东  
项目名称:国贸中心瑞来律师事务所  
项目面积:300m²  
项目材料:布艺地毯、大理石、银镜、不锈钢等  
设计说明: 律师办公室的设计不同于其他工作场所。律师工作常常比较端庄、稳重、严肃。本案作为本楼层事务所扩充规模的新办公室,设计师对之前办公室的风格从新定义,对办公室进行了大刀阔斧的改建,营造出明亮、现代、时尚的品质空间,为事务所带来了全新的风格。

**星艺装饰**  
XINGYI DECORATION  
地址:海口市滨海大道居然之家七楼整层 6853 8000

地产债务规模4年增加150%

中小型开发商潜在债务风险更大

恒盛地产、佳兆业等房地产企业的债务违约情况接连出现,引发了市场对于地产行业债务风险的担忧。世邦魏理仕日前发布《中国房地产债务》报告称,房地产企业债务规模、债务延期呈上升趋势,中小型开发商潜在风险更大。

去年,佳兆业集团因未能支付离岸债券利息,引发市场的强烈关注。随后,恒盛地产又出现2650万美元利息延迟支付的情形。虽然恒盛地产在宽限期内完成支付利息,但是接连发生的债务危机事件,让债务风险成为行业关注的重要话题。今年前三季度房地产销售回暖,为开发商提供了更多的现金

流。不过,在国庆期间20多个城市相继出台调控政策,以及土地价格的不断走高,为开发商未来的债务偿还能力增加了不确定性。

世邦魏理仕发布的报告显示,除了销售得到的现金流,银行贷款也是开发商的重要融资渠道之一。在宽松的货币政策下,房地产贷款占贷款总额的比重呈上升趋势,从2011年的15%左右上升到今年的接近35%。此外,从2014年开始,境内债券的比例明显上升。整体来看,2011年至2015年期间,房地产行业的债务规模累计上升了150%。

从各类开发商的平均净利润看,都呈下滑态势。市值在350亿

元以上的大型开发商平均净利润率下滑趋势较缓,市值在100亿元至350亿元的中型开发商,从2011年的20%左右下降到目前的约10%;市值在100亿元以下的小型开发商则出现大幅度下滑,尤其在2014年之后,下滑幅度达到15%左右。“中型开发商的债务股本比最高,原因主要是原本市场的销售情况不理想,需要把业务扩展到其他城市,于是通过大量融资来扩大规模,也因此潜藏着较大的债务风险。”世邦魏理仕相关负责人介绍,小型开发商也面临着潜在的债务风险,原因则是因为本地市场的销售不景气。(北晨)