

消费周刊

购房,物业管理知多少?

见习编辑 / 赵玮 王丽敏 TEL: 0392-2189922
E-mail: cbzhoukan@126.com

2009年4月1日 星期三

物业管理,购房新焦点

购买一套住宅,对于普通消费者来说,可能要花费大半辈子的积蓄。所以,所购房屋是否能住得舒心,卫生和安全状况是否良好,非常重要。

买房子不仅仅是用于居住的一种需求,更是一生中最大的一项投资,需要考虑的因素很多,比如地理位置、交通状况、小区环境、楼房布局、配套设施、价格、升值潜力等等。但是,很多购房者却容易忽略一个重要的因素——物业管理,或者虽然考虑到了,但是也只是问一问收费情况,对于其他的诸如物业公司的资质、人员配备、服务内容、服务职能等细节却甚少涉及。

然而事实上,物业管理是整个购房活动中“售后服务”的一部分,其重要性绝对不能忽视。试想,如果你积攒多年积蓄,费尽心力买下了一套房子,住进去之后却发现水管坏了没人修,垃圾成堆没人清,物业管理费一张再涨,物业维修基金被挪用……这样的环境能住得舒服吗?所以建议购房者在选房之前要对物业管理的相关细则进行细致了解。

好管家,管家更保值

其实物业管理除了人们所熟知的保持小区的卫生、绿化维护、为业主提供合同约定的、可量化的服务之外,其服务范围和服务水准应达到相当的广度和深度,最终提供给业主比较规范、完善、人性化的高质量服务。实现物业使用的便利性、舒适性,延长物业的使用寿命,最终实现房子的保值和增值。

好的物业管理能为物业的升值添砖加瓦,离开了高质量的物业管理,再高档的楼盘也会“闹市无人问”,而有了好的物业管理,素质不高的楼盘也可以“山鸡变凤凰”。

所以说购房者在选购房子的时候,一定要把物业管理作为购房考察时的重点。因为物业管理不仅仅关系到自己居住后舒适与否,更关系到日后房屋的升值和保值问题。

物业费,物有所值是关键

在物业管理纠纷中,物业费占了主要方面。无论是购房者还是准备购房者,大家都有一个共同的认知误区,那就是物业费越低越好。

但是问题的焦点是物业费的低与高,根本是缺少一个固定的衡量标准的。物业费的高低,完全取决于业主需要什么样的服务,业主觉得什么样的服务是合理的。谁都知道,物业服务是有偿服务,也就是说,你花多少钱,就能买到多少服务。高标准的服务水平和所需的质量物业费自然就高。所以重要的不是物业费的高低,选一家有责任感的、可信赖的物业公司才是选房的关键所在。

消除隐患的最佳方法往往是把可能发生的隐患在萌芽阶段便解决掉。因此,为了避免买房子后因物业管理不周引发纠纷,购房者可以在购房之初便选择拥有优质物业管理的小区。



买房,你了解物业吗?

明确物业收费标准

在购房时首先要了解该物业公司的收费标准,在物业管理纠纷中,物业费占了主要方面,所以消费者购房时需要充分了解,避免以后纠纷的发生。”业内人士指出,物业费的收取并不都有国家标准,有些物业收费实行的是市场价,如特约性服务费用、高档住宅物业费等等,而且物业管理收费逐步放开是一个大的趋势。关于一次应该收取多长时间的物业费,有关法规规定,禁止收取一年以上物业管理费,因此,只要收到一年以下,就不违反规定。

了解提供的服务项目

据介绍,消费者在买房时,还应注意小区的物业公司会提供哪些服务项目。一般物业管理公司会提供的服务包括三种:一是特约性服务,如室内维修、代送报纸等;二是代办性服务,如代收水电费等;三是公共性服务,如保洁、保安、绿化、房屋维修等服务。消费者在买房时,需要对未来物业管理公司提供各种服务的标准进行详细了解。例如楼道卫生多长时间

打扫一次?对于急迫性维修,物业公司承诺多长时间到达现场?这些比较琐碎的问题,看起来十分简单,其实很容易产生纠纷,所以消费者购房时需要进行了解。

“消费者购房时还需要注意房屋今后的使用问题,如果需要维修怎么办?比如物业公司规定,小区内禁止出租车进入,全体住户要共同承担楼房的公共维修费用,装修时不得拆改某些设施等。这些规定,购房者能否接受,都应成为购房时必须考虑的因素。

要形成书面约定

此外,购房者对于上述物业管理问题的了解,不能仅限于开发商的口头承诺,因为口头承诺很难有依据,一旦发生纠纷,购房者的权益将无法得到保护。购房者应要求开发商对物业管理问题有书面文件,这样才能真正保护购房者的利益。此外,小区物业公司的知名度、口碑和资质也是十分重要的,需要消费者事先进行了解。作为一家优秀的物业管理企业需要有经营和管理资格证,购房者可以到物业公司进行查询。

买房看物业 价钱不是唯一

购房者在看房时对物业关注更多的可能是价钱,比一比哪个贵一点儿、哪个便宜一点儿。其实,过低的物业费并不见得是好事。除了费用,购房者在观察住宅物业问题时还有许多需要注意的事情。

【案例1】吕先生在看房子的时候开发商只和他签了一个购房合同,收房时开发商又让他签了一个物业管理的合同。“我只能选择签或者不签,如果不签,就甭想拿到房子钥匙。”

【解读】开发商与购房者签订的《商品房买卖合同》应当包含前期物业管理服务合同约定的内容。开发商应当将前期物业管理服务合同向购房者明示。

【案例2】刚看中一套新房的姚女士说,这里的前期物业都是开发商安排好的,“我们也不知道他们做事靠谱不,心里总没底儿。”

【解读】现在大量的住宅小区都是房产开发公司兴建的,在建设阶段很可能就已经确定了小区物业由该公司下属的物业管理公司来管。

但是作为购房者,你千万不要以为自己只买到了一套房子,你买了房子的同时也买了这个小区所有的公共设施,还买了一个开发商选的公共设施管理者。你可以要求开发商在销售房子时提前告知这个项目是由哪个物业公司来管的。在这样的情况下,你就需要去了解一下,如果这个物业不好,你完全可以怀疑这个房产开发商本身和住宅的生活质量。

【案例3】王小姐居住的小区里,开发商承诺的物业费只有0.6元/平方米。入住后才发现小区树木稀少,空地都是黄土,绿化率极低。此外,门口也很少见到保安,装修垃圾长时间无人清运。“物业公司说他们管不了,我觉得挺没安全感的。”

【解读】由于物业的正常运作,尤其是前期物业是需要投入大量成本的,过低的物业费并不现实。有的开发商为了前期销售,故意以很低的物业费吸引买家,但当物业公司亏损倒闭后,却将责任推得一干二净。对此,购房者要警惕。



买房,你准备好了吗?

钱攒够了,想买房了,却发现自己对房地产的相关知识知之甚少。不少市民感叹:买房也是门学问。想买得明白,买得放心,买得合适,就必须掌握购房知识。有关人士指出,想买到称心如意的房子,关键在如何选房。

一要选地段。要尽量选择方便自己生活和工作的地段,最好步行10分钟左右即可到达各类大小商业、服务业网点,满足日常生活物品的采购及其他服务需求。医疗、文体等设施距离也不远则更好。

二要选规划。最好选择规划合理、环境宜人的小区。只有街巷道路宽敞、绿化率高及配套设施齐全、布局合理才称得上合理规划。

三要选楼盘周边环境。除自然环境好外,社会风气和治安状况也要好,有运动休闲的配套设施,周边没有噪音、水污染等。

四要看房型能否满足自己居住的需要。房间布局是否合理,功能分配是否符合自己的生活和心理需求。

专家特别指出,买房时切忌盲目和急躁,要在房子的价格、质量和服务上多进行比较。购房者要多向开发商咨询,实地考察具体项目,并多了解房产商选择的物业管理公司在管理、服务、收费等方面的表现。

专家建议,购买房子要量力而行。面积小、首付少、总价低的楼盘适合年轻人,建议可购买市中心的二手小户型房或是新开盘的小户型房。二手房的优势是交通便利、配套成熟;新楼盘小户型的优势是户型更合理、居住舒适性较高、未来投资回报率相对较高。现在需要买房的工薪阶层购房时最好持先租后买、先买旧后买新、先买小后买大、先买普通后买高档、先投资创业后安家养老的购房理念。只买对的不买贵的,这是挑选适合自己需求的楼盘的基本前提,否则可能面临“买得起住不起”的尴尬。总之,买房前不妨计算一下自己现有的积蓄及今后的家庭收支情况,再考虑付款方式及所能支付的首付款,以此确定将要购买的房子的总价。

盛世天骄, 苛求完美建筑的缔造者, 荟萃标志性经典建筑美学, 融汇和谐共生亲水生态园林, 研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木, 缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区, 谱就巴利式名流生活的辉煌篇章!

30 万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带

新区展示中心: 鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处
咨询电话: 2136666/2177777
老区接待中心: 春雷路与朝霞街交叉口南 50 米路西(第四中学旁)
咨询电话: 2107666/2107999

鹤壁精品楼盘展示

美景绿城

美景绿城三期 103㎡~134㎡
小高层 VIP 认筹火爆进行中……

销售电话: 3375111/222 地址: 新区淮河路与泰山路交会处

锦绣江南

二期华美盛放

都市江南 公园住家

TEL: 0392-2161111 2162222
地址: 鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

华府天下

最具升值空间的房子

“华府天下”鹤壁城南 18 万平方米理想生活城, 低价位高品质领军城南。

华府专线: 0392-3283666/3292599
销售地址: 鹤壁市黄山路与淮路交会处 ■ 开发商: 鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

升级力作 广厦置业典藏巨献

28#、29#、30#楼中心观景楼王准现房完美绽放
127㎡顶层观景三房分秒紧俏发售

淇水网 广厦·淇水云天

0392-3330555 3350555
● 开发商: 鹤壁市广厦房产置业有限公司 ● 项目地址: 鹤壁大道与黄山路交会处 ● 接待中心: 九州路与黄山路交会处向西 50 米
● 物业管理: 鹤壁市祥瑞物业管理有限公司 ● 全程营销: 郑州美之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

城市精神/双河畔的花园洋房

二支渠/护城河畔/98-140平方米/6层带电梯/观景洋房/全城限量公开!

销售热线: 6999999 ● 销售中心: 鹤壁市淇滨区鹤壁日报社一楼
● 项目地址: 淇滨区淮河路与泰山路交会处(鹤壁高中东侧)

三和·淇林小镇

站在高端 走在前沿 引领是我们的追求

销售热线: 3283333

九江帝景

电话: 2185777
地址: 鹤壁市新区九江路与黄山路交会处