



地产会客厅

特邀嘉宾

河南亿祥置业有限公司董事长助理 杨建伟

远大·未来城物业服务中心主任 闫义军

焦作睿诚置业有限公司总经理 周 予

主持人: 秦 秦

打造好物业 提升软实力

整个房地产循环发展的链条里,除去短暂的建筑施工和销售周期外,便是漫长的物业服务,而建筑施工设计和销售买点提炼乃至商品房开发的每一个环节都是为了一个目的:通过管理小区和服务业主,让居者的生活舒心而美好。怎样搞好物业服务,提升自身项目的软实力?本期《地产会客厅》邀请了我市多位房地产业内人士,一同探讨这一话题。

主持人:物业服务在整个房地产产业链条中处于怎样的位置,曾经经历过怎样的发展阶段?
杨建伟:作为房地产开发链条最终的消费环节,物业管理实质上是房地产开发的延续和完善。早些年,物业管理行业还处于起步阶段,物业承担的主要是一些小区保洁和维修工作,物业工作人员本身对物业管理的本质也不是很清楚,属于边干边摸索的状态。与此同时,小区业主对物业管理也比较陌生,双方信息

在互不完整、互不对称的情况下,难免产生误解和纠纷。而如今不一样了,随着物业管理行业的发展,物业的工作方式也变得更加人性化,由管理业主逐渐变为引导业主,同时物业管理慢慢转变成了物业服务。

闫义军:小区物业从来没有像现在一样,如此受开发企业重视。实际上,在房地产行业由黄金时代转为白银时代的当下,拼产品更要拼服务,毕竟户型、产品、景观等都可以模仿,唯有物业软实力不可复制。一方面,房子本身的价值取决于建筑质量、区域环境、小区配套等硬环境;另一方面,房子的增值保值和居住的舒适度很大程度上取决于小区的软环境——物业服务。

周予:物业服务需要以人为本,从业主的角度出发,提供优质、贴心、舒心的管家式菜单内容,与实际结合,和业主互动。如果每个小区是一个微缩的城

市,那么,物业管理公司就是这个微缩城市的管理、经营和服务者,小到人们生活,大到一个企业的品牌,甚至一个城市的居住品质。物业管理的本质和核心价值观是对物的管理和对人的服务,通过对物的管理让房屋能够保值增值,通过对人的服务,提高业主的居住体验和满意度。

主持人:面对小区业主对物业服务越来越重视的情况,如何提升自身项目的软实力?

杨建伟:提高业主的积极性和参与性,使其真正意识到自己作为社区大家庭的一员,有责任和义务与大家一起共建美好家园,这是我们物业服务的出发点。在此之上,我们征集小区1000多名业主的意见,成立了《亿祥生态生活公约》。具体到行动上,一方面我们在小区设立了公约墙、公约提示牌,通过这些公约内容的展现,提醒大家遵守和践行公约倡导的生活理念和行

为;另一方面,根据公约内容,我们还特别设置了分类垃圾桶、废旧电池回收箱,成立了乒乓球队、羽毛球队等运动队。可以说,在《亿祥生态生活公约》的约束和引导下,小区环境优美、业主心情舒畅、邻里关系和谐,项目强大的软实力无形之中就体现出来了,而所有这些满满的正能量就是亿祥置业的活广告。

闫义军:我们远大·未来城在物业服务方面的用心是多方面的。硬件设施方面,小区一入门的台阶,彻底实现了人车分流,业主可以放心让孩子在园区嬉戏玩耍;交房时就准备好了地暖以及光电太阳能热水器。软件服务方面,我们服务中心的管家时刻以“三个一”(一声问候、一个侧让礼、一双鞋套)严格要求自己,想业主所想,急业主所急,为业主解决任何问题,我们就像业主的朋友、家人,了解业主的爱好与需要;还有对社区文化的

塑造,几乎每个节日我们都会举办一些社区文化活动,业主自驾游、才艺大赛以及为居民义诊,用我们真诚的付出换取业主的满意。

周予:物业服务品质的提升不仅能给开发商营造好的口碑、促进楼盘销售,同时还会给楼盘带来溢价,通过高品质物业服务来提升楼盘价值,目前已经成为共识。鹿港小镇是我们睿诚置业的一个项目,其物业是具备国家一级物业管理资质的鑫苑物业。小区采用全封闭式智能化管理,24小时有保安巡逻,每个出入口均设电子智能门禁、视频监控,以确保业主的居家安全。同时,作为业主贴心的物业服务管家,我们小区有全天候的物业服务中心,随时提供家居清洁、家电维修、景观园林养护等服务。只要业主有需求,第一时间物业管理人员便会全程跟进,让业主省心。

9月35城住宅库存环比微涨

近日,易居研究院发布9月住宅库存研报。报告显示,截至9月底,易居方面监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26711万平方米,环比增长3.8%,同比减少1.7%。库存规模在连续6个月出现环比下跌的

基础上,首次出现回升。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,库存连续下跌6个月后出现上涨,应该理解为暂时性现象。从第四季度的市场表现看,库存规模总体上还会延续下滑的态势。新华

鹿港小镇 业主秋季趣味运动会闭幕

本报讯(记者**秦奏**)伴着金秋胜景,迎着飒爽秋风,日前,“鹿港鑫苑、活力同行”2015鹿港小镇业主秋季趣味运动会在该小区落下了帷幕。

据悉,本次运动会设有中国象棋、夹球跑、拔河、袋鼠跳以及小小搬运工等比赛项目,这些比赛项目以家庭为参赛单位,每项比赛决出小组第一,最后决出分项第一。在夹球跑环节,一对双胞胎姐妹的默契配合,令在场观众称道不已。“瞧她们多稳当,别的家庭看上去速度比她俩快,但中途球掉了又得重新再来一次,其实更浪费时间。”围观的一位市民表示。最终双胞胎姐妹获得了夹球跑比赛第一名,并获得了鹿港小镇提供

的爱心奖品。得奖者拿着奖品乐开了花,未得奖者也喜笑颜开。“有没有拿奖并不重要,重要的是大家在比赛的过程中收获了快乐。”小区居民胡女士抱着孙女说。

据悉,鹿港小镇15号楼观景楼王,81~260平方米阔景华宅清盘热销。该项目现推出“周周有惊喜”活动,每周秒杀5套特价房,限时秒杀价每平方米4080元,最高特惠直降4万元。凡新发展公司旗下项目老业主推荐新客户成功认购鹿港小镇项目,并正式签约认购协议,新客户可减免房款2000元,老业主可获赠2000元现金奖励,再减免一年物业费。

万佳汇国际商贸城 全新设计理念方便商户

本报讯(记者**董柏生**)新房、新店装修,最闹心的就是东奔西跑挑选装饰材料;商户进场经营,最担心的就是位置不好影响生意。如今,在武陟县周边,这些令商户头疼的问题,随着万佳汇国际商贸城的建设和9月26日的一期开盘运营,迎刃而解。

作为我市的重点项目和武陟县的重点招商引资项目,由江苏佳海集团投资建设的万佳汇国际商贸城,吸收了中国顶级专业市场秉承的“科学的规划、一流的设计、现代化的建筑”的先进设计理念。它采用目前最流行的“双首层”设计,每栋建筑由空中连廊相互连通,使市场形成一个整体,哪怕在2层也是如履平地,畅通无阻,由于经营业态统一规划,无论处于市场任何位置的商铺,都能够实现价值最大化,实现经营“无死角”。

地处武陟县产业集聚区的万佳汇国际商贸城,建筑面积

约30万平方米,集专业市场、购物中心、餐饮娱乐、商务公寓、精品酒店、高档住宅于一体。整个项目由三条纵轴与七条横轴构成,把市场剪辑成了一个个商铺群,这样的格局不但让更多的商铺面朝大街,同时还增加了整个市场的流通性,特别是市场中间的中庭设计,更是商家举办促销活动的地方。项目一期的规模为7万平方米,可以容纳近450户经营各类产品的商家,有助于客户进行“一站式”采购。

市场的持续兴旺和繁荣,离不开高效的运营管理。针对广大商户关心的后续管理问题,佳海集团决定,后期市场由公司旗下的武陟万商物业管理有限公司统一运营管理,总公司负责商管公司的战略决策。由于实现了自主管理,将会避免运营管理中出现的推诿扯皮、标准不统一等问题,为市场的长期稳定繁荣打下组织基础。

国土资源快讯

高新国土资源分局 “三学习” 创新服务理念

本报讯(通讯员**赵艳**)今年年初以来,高新国土资源分局行政服务窗口积极加强学习,不断提高服务水平。一是加强政治理论学习,提高服务意识。除了集中学习外,还定期自学,以提高自身思想政治素质;二是加强业务技能学习,提升服务能力;三是加强礼仪规范学习,提高服务内涵。该分局要求工作人员使用文明用语,对前来办事的群众做到“热情、和气、尊重、耐心”,不断提高服务质量,树立优秀国土品牌形象。

市国土资源登记评估中心 推行阳光服务树良好形象

本报讯(通讯员**张红梅**)今年年初以来,市国土资源登记评估中心推行阳光服务,全面提升国土部门良好形象。一是坚持“首问负责制”。办事人到部门办事,首问人要耐心解答;二是坚持“一次性告知制度”。工作人员对服务对象一次性告知相关的要求和应补交的材料;三是坚持“限时办结制度”,简化办事程序,方便服务对象。

市地产交易中心 多举措提升员工综合素质

本报讯(通讯员**卢林**)近日,市地产交易中心多举措提升员工综合素质。一是善于学习,培养员工“眼勤”意识,提升主动学习能力;二是善于思考,培养员工“脑勤”意识,提升开拓创新能力;三是善于练笔,培养员工“手勤”意识,提高文字综合能力;四是善于务实,培养员工“腿勤”意识,提升务实落实能力。

租售购信息

欢迎刊登二手房信息

联系电话:8797333 13323915705

●人社大厦南侧丰祥花园高层现房,建筑面积172平方米,四室二厅二卫,两梯两户南北通透,双气,水电已走好,直接改名无过户费,价格面议。

联系电话:13903918299

●马村惠利佳对面工行小区,三房两厅一卫,双证齐全,通天然气。

联系电话:15838989627

●解放军第九十一中心医院附近单元房,4楼(共5层),建筑面积73平方米,水、电、房产证齐全,价格面议。

联系电话:15003918143

●四季花城高档小区现房一套配套设施齐全,16楼,2室2厅1卫,建筑面积96平方米,水电暖齐全,急售,价格面议。

联系电话:18639908776

●理工帝湖湾现房25层(总层高27层),毛坯房,建筑面积142.54平方米,三室两厅两卫,水、电、气、暖齐全,一口价50万元。

联系电话:13939112255

●解放东路山阳区检察院向东500米三层门面房一套(已装修),建筑面积373.80平方米,通水、电、房产证、土地证齐全,另有后院50平方米,总计一口价100万元。

联系电话:13707689770



每周一楼景 猜猜它是谁

前三名答对者将 赠送精美礼品

《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,前三名猜中照片所在楼盘,即可获得精美礼品。读者请将答案发往13782723956手机。

焦作楼市：中小户型受青睐

本报记者 陶 静

近日,记者在对我市各大楼盘的采访中了解到,目前,以购买婚房为主的刚性需求推动了性价比高的刚需楼盘销售,经济实用的中等户型受到置业者的青睐。

据市房信网数据统计显示,上周我市住宅销售面积占比:90~120m²户型销售比为48%、60~90m²户型销售比为23%、120~144m²户型销售比为15%、小于60m²户型销售比为

6%,大于144m²户型销售比为8%。10月5日至11日我市住宅销售面积占比:90~120m²户型销售比为34%、60~90m²户型销售比为46%。9月28日至10月4日我市住宅销售面积占比:90~120m²户型销售比为29%、60~90m²户型销售比为21%。由此可以看出,中小户型销售量已占据目前我市楼盘总销售量的半壁江山。

低总价的中小户型住宅,成了我市房地产市场上的紧俏产品,因此,不少开发商适时推出该类房源。“焦作的外来人口很少,购买市区楼盘居

住的基本上是本市客户或县区客户。项目一期推出了一些较大户型,有不少购房者都十分向往小区的居住品质,但因首付金额较高而无力购买。为了适应市场和客户的需求,我们项目二期主推80~110m²的中小户型,设计合理,南北通透,明厨明卫,房源一公开便受到了置业者的热捧。”我市老城区一楼盘负责人表示。采访中,记者了解到,不少近期新推房源的项目都纷纷加大了中小户型的比例,以期加快消化库存、回笼资金。

记者在市人民路一楼盘售楼处

看到,该项目的销售人员正准备带着几名购房者去实地看房,还有一名购房者正在签订购房合同。“我现在看的这套房子,全家人都比较满意,也看了一段时间,今天终于定下来了。”正在签合同的贾女士告诉记者,其儿子在市区工作,明年就要结婚了,在年底前买下一套婚房是全家的头等大事。她多次从温县来市区看房,觉得该楼盘价格比较实惠,并且交通便利,小区环境也不错。最近,她的置业顾问通知她楼盘现在有优惠活动,就赶紧选了一套楼层好的房子

买了下来。

据了解,以购买婚房为主的刚性需求置业者大多经济实力有限,希望用手头有限的资金购买一套高性价比的楼盘,与小户型相比,中小户型门槛较低容易跨越,普遍被“实用主义者”所追捧。中小户型作为一种过渡性的居住产品,除了具备居住功能,也极具保值增值性。将来换房时,位置优越、交通便利、配套齐全的小户型房子不管是出租还是出售,转手都更加容易,因此更容易受到市场的热捧。

“正大国贸”牵手“国贸360” 打造焦作商业“快时尚” 集合新地标

本报讯(记者**王倩**)10月14日上午,郑州国贸360广场入驻正大国贸中心的签约仪式,在北京五环大酒店正式举行。在焦作市政府领导以及多家新闻媒体的共同见证下,焦作市三维正大置业有限公司总经理王跃东与郑州国贸商业有限公司总经理司小伟,共同在入驻协议书上签字。签约仪式的成功举行,标志着正大国贸中心项目将成为焦作商业“快时尚”集合新地标。

由郑州国贸商业有限公司打造的郑州国贸360广场,是我省第一家国际快时尚购物广场,其拥有35%的特色餐饮、50%的精品购物、15%的生活配套。该广场在国内首家导入了全新的商业模式“街MALL概念”,新颖独特的商业卖场形式,完美诠释了时尚消费新体验的商场概念,走在河南商业模式最前端,

并利用全新的思维,引领时代潮流,打造河南商业新标杆。

郑州国贸360广场商业模式的成功和自身的影响力,使得它入驻我市后将极大推动焦作市城乡一体化示范区的经济发展,这一点是毋庸置疑的。焦作市商业地产有待发展且极具发展潜力,结合焦作市城乡一体化示范区本身的魅力以及市场优势,郑州国贸360广场项目的引进,掀开了焦作市商业发展崭新而辉煌的一页,并将对焦作市城乡一体化示范区商圈建设起到推波助澜的巨大作用。

郑州国贸360广场汇集众多国际级时尚品牌,为时刻追求时尚,期望走在最前沿的时尚潮人打造大胆而前卫的购物新地标,将年轻时尚元素发挥到极致,成为现代化城市潮流达人游、乐、购的最佳去处。可以说,郑州国贸360

广场是河南流行时尚品牌最为集中、最具国际气息的商场。H&M、C&A、UR、UNIQLO、MANGO、MUJI、星巴克、哈根达斯、必胜客、棒约翰、DQ、SEPHORA、屈臣氏等一大批国际时尚品牌汇聚于此,为郑州国贸360广场保驾护航。

正大国贸中心此次引入郑州国贸360广场后,以下三大影响也是注定的:一是凭借郑州国贸360广场强大的资源整合能力,为焦作市城乡一体化示范区的繁荣和成熟带来质的飞跃;二是这一地标性的大型商业旗舰,将为焦作带来一家真正意义的国际快时尚购物广场;三是正大国贸中心作为焦作市城乡一体化示范区唯一一座全能综合体项目物业将更加稀缺,增值空间更广,投资回报率更高。



(正大国贸中心鸟瞰图)