

管理混乱、物业缺乏、人员复杂

老旧小区不能承受之痛

■记者 林长凯

随着城市发展,我市不少老旧小区的物业管理陆续出现诸多问题。由于当年的建筑标准普遍偏低,建设过程中缺少前瞻意识,不少 2000 年以前建成的小区提前进入老旧小区甚至危旧小区的行列。存在安全隐患、没有停车位、缺乏物业管理、环境脏乱差,已成为这些小区的通病。有些“无主管单位、无物业、无三防(人防、物防、技防)”的三无小区,就算投入整改,也往往因为缺乏后续物业管理和监督不力而让努力付诸流水。

管理普遍比较乱

部分业主迟交或拒交物业管理费,致使物业公司无法维持基本运营而退出,小区无人管理。小区内路面高低不平,楼间距狭窄,临街入口可随意出入……这是市区西门老旧小区的现状。

“这里的房子都是上世纪 70 年代建的,居住者多为老人和租住在这里的外来务工人员。卫生差,管理混乱、水电设施老化经常出故障。”在这里居住了 30 多年的陈老伯说。

“得赶紧想办法找点水泥把垃圾池建

物业怕吃亏,不愿入驻老旧小区

“很多老旧小区建筑规模小、不封闭,也缺乏物业规划,没有物业用房。”某物业公司一位姓许的经理说,物业公司根本就没办法入驻老旧小区,只能由社区居委会或者业主委员会代管,但受人力、财力和小区基础设施落后等因素所限,管理难度大。记者在采访中发现,有些规模较大的老旧小区虽然有物业,管理者却一肚子委屈。“我们现在管理着七八个老旧小区,住户以老年人居多,普遍缺乏花钱买服务的意识,不愿交物业费。”某物业公司一位负责人陈嘉业无奈地说,很多住户甚至连水电费也

交,卫生费也得赶紧催。”该小区居委会一位工作人员说,现在形成了恶性循环:卫生费收不上,影响垃圾清运;垃圾不及时清运,居民更不愿交卫生费。“这个月初,居委会的工作人员和一些志愿者义务清扫了小区内的一些主要道路。”

几天来,记者走访了我市多个老旧小区,发现这些老旧小区基本上都没有物业,普遍存在环境卫生差、没有路灯、水电设备老化、私搭乱建、管理混乱等问题。

不交,每次都要催好几次才交,有时还会挨骂,因为水表电表是入户的,不能采取强制措施。

业内人士邱畅指出,很多物业公司怕吃亏,都不愿意介入这种老旧小区的管理。“因为企业是追求效益的,物业公司也有一定的效益指标,而老旧小区的收费是一个很大的问题。”邱畅说,管理难度也非常大,很多老旧小区居民不理解物业管理工作,认为物业就是扫院子站岗,不能容忍太高的价格,其实物业也有人工、物料、设备设施维修保养等费用。

最多,而且一些位置较好、小区面积较大的老旧小区出租率尤其高。

据了解,相对于二手房买卖而言,旧房出租方面寻租者往往考虑的是房屋的地理位置和内部结构。老旧小区一般所处的位置都较为理想,而且由于建造设计早,往往户型存在结构不合理的情况,但是对于租住户来说,这却成为一个优势。因为租住户很多采用合租的形式,老旧小区大卧室小客厅、没有餐厅的布局利用率反而更高,一个 60 多平方米的房子就可以分别租给 3 个不同的租户。此外,一些新小区的房屋大多是本市居民自住,甚至有些人宁肯空置也不愿意出租。因此,老旧小区成为租住的热点地带。然而,租住人员管理的混乱也带来了不少安全隐患。

旧小区管理时,采取的以社区居委会和街道办事处管理的“保底”措施,更依赖于居民的配合。

“建议在街道办事处、居委会设置物业管理机构和公益岗位,加强财政支持。”长期关注老旧小区管理问题的温州东瓯物业管理有限公司管理人员苏明表示,只有在城管、房管、工商、公安、消防、供水、供电及社区居委会等多方共同努力下,不断摸索创新,才能逐步破解老旧小区的管理难题。

华城名座稀品迎新上映

华城地产携华城首府、华城名座力创汀田品质人居标杆



限购限贷下的瑞安楼市,中小户型成香馍馍

如今的瑞安楼市,随着限购限贷、首套房贷利率提高、银行加息等各种调控政策的深化,刚需置业渐成购房主力。对于 80 至 100 平方米的中小户型,由于其低总价、低首付等优势,成为瑞安刚需人群青睐的焦点。据专家分析,经历了大户型的狂热后,市民对于居住环境有了更理性的判断和分析,随着房地产市场阶梯消费现象的出现及消费心态日趋于理性的变化,中小户型的优势将得到进一步凸显。但尽管如此,市面上的高品质中小户型房源依然非常稀缺,成为难得的香馍馍。

华城名座,瑞安为数不多的三室两厅 90 平方米臻品

2012 年,瑞安华城地产迎新推出楼盘“华城名座”,其主力户型为 90 平方米,是瑞安楼市首个精心打造的纯中小户型的楼盘。该楼盘位于瑞安版图核心——汀田,毗邻汀田三中,汀田商业街近在咫尺,地段优势得天独厚。在户型设计上,更力求产品功能最大化,90 平方户型突破性实现三室两厅双阳台、独

厨独厅等设计,品质令人赞叹。另值得一提的是,华城名座更是瑞安首座美式风情建筑,由 2 幢多层电梯洋房组成,同时公共部位均按高标准打造,特设精装单元入户大堂,更将社区入口打造成精品酒店式社区入口,彰显不凡的品位,高品质感不言而喻。

2012 华城地产巅峰巨制,手携两盘开创汀田高端住区

据了解,华城名座开发商瑞安华城地产专注房地产开发十余年来,以“用生活的态度建房子”为开发理念,足迹遍布上海、四川、浙江等地,为各个城市地产行业的领军角色。随着大瑞安板块的拉开及祥和道路的规划建设,华城地产荣归故里——汀田,看好大瑞安中心汀田板块的未来发展前景,力求能为当地打造品质楼盘,2011-2012 年,其倾力打造的品质楼盘华城首府、华城名座相继问世,同时特邀法国 DO 设计事务所、英国圣辉集团合力在产品打造上不惜成本,舍得投入,力创汀田品质人居标杆住区。

有购房意向客户可至华城首府、华城名座展示中心了解相关情况。

政策趋向稳中微调 主要目标是消化库存

在限购、限贷、限价等多重调控政策下,持续“高烧”楼市在去年下半年开始逐渐降温。进入 2012 年,楼市走向依旧是市场关注的焦点。新的一年,各种调控政策何去何从?在新的形势下,房价走势又将发生怎样的变化?

中国发展研究中心房地产研究所所长谢逸枫表示,从近期中央经济工作会议来看,2012 年房地产调控的总基调是“稳中微调”。因为房地产调控基本上是围绕经济运行情况来进行的,要配合 2012 年中国经济“稳中求进”的基调,所以,2012 年房地产调控政策不会出现方向性调整。

谢逸枫认为,2012 年房地产市场调控思路将围绕几个方面运行:第一,增加市场供应,尤其是增加保障房的供应。第二,继续遏制投机投资需求。第三,扶持首次置业。近日,住建部部长姜伟新表示,明年要继续坚持房地产调控不动摇,严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。这暗示 2012 年个人住房首套基准利率可能回调。第四,继续实行限购、限贷、限价政策,目的是防止房价在政策退出的情况下出现快速反弹。“但不排除地方政府对政策进行微调,比如已限购的 48 个城市里,房价回落、楼市萧条、土地出让金下降的城市,地方政府考虑

到自身情况,可能在调控政策具体细节上进行调整。”他说。

谢逸枫表示,2011 年全国房地产市场新增大量库存,所以 2012 年市场主要目标是消化库存。但另一方面,当前全国土地市场已经转冷,预计 2012 年全国房地产投资额也将下滑,如果这种情况持续下去,过了库存消化期后,房地产市场可能再次出现供求失衡的局面,房价可能再次大幅反弹。

合富置业首席分析师龙斌也认为,去年调控政策对遏制投机投资购房起到了明显作用,今年调控的总体基调不会放松,但考虑到经济发展方面因素,局部地区的政策可能出现微调,楼市可能会缓慢回暖。”龙斌表示,今年为了保持经济增长,信贷政策可能略有放松。从 2011 的楼市表现看,信贷政策的松紧对楼市的活跃度和房价运行有巨大影响,所以,如果调控政策和货币政策出现松动,今年下半年楼市可能会逐步回暖。

(记者 林长凯 整理)