

### 省市级优秀住宅小区 形象展示

信阳日报社主办 信阳市房产管理中心 协办

## 信阳·恒大名都

园林更美 配套更全 品质升级 醇熟大盘

# 园林更美·配套更全·品质升级·醇熟大盘



## 宜居恒大 和谐生活

在信阳这个连续5次荣获全国十佳宜居城市的地方,作为恒大名都的物业管理公司金碧物业有限公司敢于喊出“宜居恒大 和谐生活”的口号,实在是勇气可嘉。

没有金刚钻,不揽瓷器活。

作为一家拥有国家一级资质的专业化、规范化的物业服务企业,多年来,公司秉承“艰苦创业、无私奉献、努力拼搏、开拓进取”的企业精神,专业提供全方位的物业管理服务、房屋租赁及其他经营配套服务。

宜居,首先要让客户住得舒心。

公司本着“急业主所急,想业主所想,全心全意为业主服务”的宗旨,为客户提供全方位、亲情化的优质服务,树立“以员工自我实现、客户满意和社会认可为最大追求价值”的企业价值观,努力将金碧物业打造成为中原物业管理企业的知名品牌。

为此,公司采取24小时值班制,有专门的客户服务专线,业主诉求按照规定分为咨询、求助、建议、报修、投诉,要求所

有诉求及时给予回复,求助与报修1分钟下发工作单据,相关人员5分钟到达现场,30分钟之内开始进行处理,当天未处理完毕的诉求必须将现场情况回复前台,由客服前台进行跟踪处理。

从业主收楼的第一天起,物业服务中心负责为每个业主建立专门档案,收楼后的业主每一项诉求都需登记在业主档案内,根据业主的需求制定全套贴心管家式服务,每栋楼宇设有专门的楼栋管家,电话公开在每个单元的电梯口,业主诉求可以第一时间联系到楼栋管家,管家电话24小时开机,方便服务业主。

“宜居不仅仅是让客户住得舒心,还要让客户住得放心。”公司负责人说。

为了加强小区的安全管理,公司特意采用可视对讲防盗门、红外线监控智能化安全防范系统、信息管理及网络系统。消防方面,设有消防监控中心,安装有火灾自动报警系统和联动装置,连同喷淋泵、消防栓泵、烟感、温感等构成一套完

整的消防系统。建筑方面,先进的外墙保温技术,终年恒温,相当于给建筑披上了一层外衣,不仅能保温隔热,更能保护建筑表面,让它们具有防水、防裂、耐久等功能。公司还专门制定了详细的管理和维修养护方案,并印制了检修、保养记录表,要求工作人员定期检查公用部位的使用状况并做好检查记录。

与此同时,公司还组建了秩序维护部,在小区主入口实行24小时站岗值勤管理制度,院区内按规定路线定时巡逻,红外监控系统,智能设施24小时监控。对出入小区的装修、家政等外来人员实行出入证管理,对出入的车辆实施管理,做到车辆停放有序,提高对突发事件的应变能力,积极配合相关部门做好秩序维护。

“可别小看了自己身上这身衣服,它不仅代表了整个集团秩序维护部的精神面貌,也代表着作为安保人员的尊严所在。”这是秩序维护部全体安保人员耳熟能详的一句话。这句话他们不光是说说而已,而是说到做到。

秩序维护部自成立以来,部门全体人员团结一心,无论在哪个岗位,队员们都尽职尽责,恪尽职守,多次受到了业主的好评。部门经理从来没有正常休息过一天,部门人员大多数即使休息还坚持在岗,他们兢兢业业不计个人得失,牺牲小家保园区业主平安,任劳任怨、不怕苦、不怕累的精神在业主心中树立了良好的口碑,无论业主家中有人还是老人生病,都能看见他们的身影,无论是为业主提供代叫出租车、搬送物品还是照顾孤寡老人和小孩,他们随叫随到。可以说,他们就是管理处一道亮丽的风景线。

为了丰富客户的精神文化需求,物业公司定期举办业主联谊会,与业主进行联欢,尤其是针对小区老年人居多的情况,公司专门成立了老年人活动中心,方便广大老人在小区内健康生活。小区公交直达,毗邻高铁站,为更方便业主生活,小区设有专有商铺,提供日常所需用品。

宜居之城,宜居恒大。这是正在上演的事实。

## 室内装修也有保修期

本报讯(记者 卢小龙)昨日,市民刘先生反映,由于缺乏装修、装潢专业知识,掉进一些装修公司预设的“陷阱”。他购买的新房装修后住了不到一年,就出现质量问题,找装修公司却被“踢皮球”,只好再自掏腰包进行修复。

对此记者走访了一些市民,记者了解到,和市民刘先生一样,在装修房子这件事上,很多人都没有经验,因此,对于家装行业规范也并不是很了解。而据有关专业人士介绍,家居装修其实也有保修期。

由国家建设部发布的《住宅室内装饰装修管理办法》,已于2002年开始施行,对于家装质量保修也有明确的规定。和刘先生一样,绝大多数的消费者对于房屋装修保修期问题的知晓度并不是很高。而一些装修公司在为消费者提供维修服务时,对这方面的相关事宜也并没有做清晰明确的阐述。

据专业装修人士张先生介绍,根据相关规定,顶楼天花板、厕所、墙壁的防渗漏质保年限为5年,电线、水管、空调管线以及精装修房的装修部分的质保年限为两年,且在这两年间,一旦在正常使用的情况下出现质量缺陷,建设责任主体单位应当承担维修责任,保修费用也由质量缺陷的责任方承担。而建筑工程的保修期自竣工验收合格之日起计算。在此需要注意的是,住房各部位、部件的保修期不能与建筑工程保修期混为一谈,在《住宅质量保证书》中,对保修期也有相关规定,比如其中规定屋面防水保修期为3年,墙面保修期为1年等。

“住宅装修工程竣工后,装修人应当按照工程设计合同约定的质量要求进行验收。验收合格后,装修公司应当出具住宅室内装饰装修质量保修书。”张先生表示,保修期自验收合格之日起计算。而好的装修公司,其保修期限一般会比规定的还要长。“在装修工程验收合格之后,业主也应该向装修公司索要工程保修单,利于出现问题后有效维权。”

此外,2013年9月我国首部《家居行业经营服务规范》也已实施。《规范》显示,装修公司必须向顾客明示地板、门窗、吊顶、瓷砖、水电系统、墙壁、橱柜等具体保修时间和保修范围。张先生说:“装修合同里的保修条款应该对具体的保修项目时间进行细分,有的装修公司的一些保修服务时间就比国家规定的长,而这些都是需要在合同里面体现出来。”

### 》》》相关链接

#### 住宅室内装饰装修管理办法

##### 第六章 竣工验收与保修

##### 第三十条

住宅室内装饰装修工程竣工后,装修人应当按照工程设计合同约定和相应的质量标准进行验收。验收合格后,装饰装修企业应当出具住宅室内装饰装修质量保修书。

物业管理单位应当按照装饰装修管理服务协议进行现场检查,对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的,应当要求装修人和装饰装修企业纠正,并将检查记录存档。

##### 第三十一条

住宅室内装饰装修工程竣工后,装饰装修企业负责采购装饰装修材料及设备的,应当向业主提交说明书、保修单和环保说明书。

##### 第三十二条

在正常使用条件下,住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为两年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。

## 专家教你如何买对房

### 城市白领买房必看四部曲

优点,但是相对的贷款产品较为单一,而个贷金融服务机构从贷款服务专业性,房地产、金融政策的权威性,以及掌握多家银行贷款产品的角度来讲都更具有无可比拟的优势。所以,购房者在贷款买房前更应该“货比三家”,选择适合自己的贷款委托方式。

#### 第三步:注意贷款方式

中等收入人群在办理贷款环节中应注意贷款方式,顾及“提前还款”因素。虽然目前月收入5000元,但对于今后可能发生的变化谁也无法预料,特别是在现阶段金融政策“摇摆不定”的市场状况下,更应该注意选取最适合自己的还款方式,同时还要兼顾到贷款后的

#### 第一步:定位很关键

理财专家指出,月收入5000元的中产阶级看似“有钱”,但在决定购房前还是要从多方面因素着手,衡量家庭收入水平、现有存款额,可获得的贷款额度及亲友可资助额度等,正确估算自己的实际购买能力,以便最终确定所要购买房屋的类型、面积和价位等。因为购买房屋的地段、面积、总价等因素,将会直接影响未来银行评估及最终放贷数额。

#### 第二步:“货比三家”

目前不少银行都推出了“直客式服务”,与传统个贷金融机构的服务模式是“碰撞”的。客观来说,银行“直客式服务”具备省钱的

## 冬季装修注意事项

中国的农历新年即将来临,很多人为了迎接新的一年到来,选择在年底装修房子。但是冬季装修有不少禁忌和需要注意的事项。下面就为大家列出冬季装修四个注意事项及破解方法。

#### 用胶水要保证室温

冬季装修,由于温度比较低,尤其要注意胶水的施工,施工不当胶水很难干,工期也会被拖延。胶水中含有化学成分,干得慢

就散得慢,影响室内空气质量。要让胶水发挥应有的作用,要保持胶水的常态和零下5摄氏度的室温。

#### 水泥加防冻剂

冬天施工时,搅拌后的水泥一旦受冷就有可能失效。如果砖已经贴好,遭遇温度骤降,会严重影响水泥强度,使得工程质量受到威胁。另外,低温也会加长水泥的凝固时间,于工期不利。水泥加防冻剂,是冬季

#### “提前还款”因素等。

弃“本息”转“本金”。虽然各家银行都已推出不同种类的贷款产品,但目前,房贷者最常用的还款方式还仅是局限于“等额本息”和“等额本金”。就这两种方式而言,或许房贷者已习惯使用“等额本息”还款。但是,“等额本息”的还款方式更适合房贷者在多金融政策的市场环境中使用,虽然最初还贷时借款人会感觉到每月的负担较重,但随着归还的本金增多,利息支出也就会相对减少,最终还贷压力会减轻很多。

应趁早做好“提前还贷”的打算。需要注意的是,银行对于提前还贷的要求不同,比如

有的银行规定提前还贷要是1万元的整数倍,有的银行需要收取一定数额的违约金等。

#### 第四步:控制个人财务

中等收入人群虽然每月收入不菲,但也要注意控制个人财务支出,避免因过度消费而引发“经济危机”。一般原则下个人负债不要超过个人总资产的50%,否则家庭资产的安全性就会受到威胁。所以“开源节流”就显得更为重要,只有合理安排开支才能保证家庭有适当的资金进行其他投资规划,从而达到“开源”的目的。

理财专家指出,在社会经济中,中间阶层是社会基础与社会稳定的中坚力量。所以,在宏观调控加大力度,金融政策“漫天飞舞”的情况下,国家更应该通过健全的法制、有效的税收体制以及相应的社会保障体系,在保护低收入群体经济利益的同时,适当合理有效地维系中产阶级的房产理财趋向。

(新华)

然也干得慢。如果刷漆时不注意,美观度和工程质量难以保证。所以刷漆时,要让上一层漆干透成膜后再刷第二遍,不要为了抢工期影响工程质量。

#### 地板留足缝隙

冬季装修还要考虑热胀冷缩的问题。冬季,很多木材在仓库里和运输途中已出现冷缩现象。因此,在将地板运回家以后,一定要放置一两天的时间,使木材适应家里的温度,再开始铺地板,这样就不会因温差过大导致地板变形、开裂。

此外,由于四季温度有别,在冬季铺地板时还要将缝隙留得大些,以防夏季可能出现的“热胀”隐患。

(吴铭)

## 2014,楼市走向如何

房地产市场回归自住属性,步入相对健康的发展轨道。”

业内人士分析,房地产调控或将“重税收、轻管理”的思路展开,成为2014年楼市调控的主要手段。若房地产税一旦征收,力度、规模可能会很大,特别是拥有多套房的炒房客,将大大增加持有和交易成本,对于高端户型和异地购房有较大的影响。

浦江中国地产顾问机构市场研究总监梅水雄说,今后房地产市场调控将会更多使用税费等经济手段,不动产登记、住房信息联网等配套制度将会陆续出台,科学长效的调控机制将坚持“去投资化”,促进楼市回归健康轨道。

#### 土地市场或先扬后抑

中原地产研究中心统计数据表示,2013年全国40个主要城市的土地成交额高达14707亿元,比2012年上涨了45%。北上广深等一线城市均创年度土地成交纪录,北京成交额突破了1800亿元,上海更是接近2200亿元。

如何既保持合理的供地规模,又抑制住土地成交热潮?中央经济工作会议提出,特大城市要注重调整供地结构,提高住宅用地比例,提高土地容积率。

张宏伟认为,在新的政策环境下,今年各大城市都会加大土地供应,而一线城市“人多地少”、供求关系紧张的矛盾未根本改观,二线城市由于市场成长空间较好,且调控政策相对宽松,开发商对各类城市的优质地块都会展开争夺,土地市场的火热情形还将持续,“地王”不可避免。

克瑞瑞研究中心发布的研究报告预测,今年土地市场将呈现“先扬后抑”走势。上半年各地推地热潮持续,土地成交也延续良好局面。随后,土地成交量增长势头将有所放缓,一方面由于房企土地储备逐渐饱和,拿地积极性消退,另一方面,融资环境将有所收紧,开发商资金压力增大。

#### 调控将突出地方特点

专家认为,市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就,2014年“限购、限贷”等措施仍将存在,“房价控制目标、限价、限售”等则可能逐步淡出。

国务院发展研究中心副主任刘世锦表示,我国房地产市场有明显的区域性,北上广等地的房价很高,但一些二、三线城市的房地产市场已经出现供过于求的局面。因此,未来

房地产市场调控或更多地考虑地区差别,给地方政府比较大的自主权,将调控任务和任下放给地方政府。

“行政色彩强烈的调控措施在不同城市将出现分化,部分手段将逐渐退出市场。”武汉一位资深房地产企业主管告诉记者,三中全会已经明确提出市场在配置资源中起决定作用的改革方向,房地产市场亦不例外,调控将更加重视发挥市场作用,政府转向履行保障房的建设和分配职能。

中国银行发布的宏观经济金融展望报告指出,2014年,货币政策走向、调控政策加码及房产税等改革的推进速度将成为影响房地产市场短期走势的关键因素。预计房地产市场仍将呈现平稳增长态势,增速会有所放缓,房价上涨继续分化,不排除房价下跌城市数目进一步增加的情况。

上海易居研究院副院长杨红旭预计,2014年,全国房地产市场将是“高位震荡、逐步降温”的态势。上半年将延续2013年下半年的态势,多数供应指标持续增长,但成交量指标将继续回落;下半年行业整体有所降温,成交量和价格将趋弱。(徐海波)