

实地察看 交流探讨

市房管中心开展物业管理调研工作

本报讯(记者 曹海燕)近日,市房管中心主要负责同志带领相关科室负责同志,先后到建业森林半岛、富丽华城市花园、世界城三个物业管理住宅小区,就物业服务现状、存在的主要问题和今后物业管理如何良性发展等问题进行了实地调研。

每到一处,都实地察看物业服务情况,并听取小区开发建设单位、物业公司、辖区业主委员会、业主代表、业主委员会、物业服务企业

“三位一体”物业管理模式运行情况以及业主委员会成立情况、作用发挥情况等,并就物业服务普遍反映的维修资金使用程序复杂、物业费低、小区业主私搭乱建、违章装修等问题进行了深入交流和探讨。

在建业森林半岛小区,市房管中心主要负责同志对物业公司秉持“让服务无处不在”和“军事化、礼仪化、亲情化、和谐化”的服务理念给予充分肯定;对物业公司提出的维修资金使用程序复杂、物业费低、物业费收缴率低、物业费收缴率低、物业费收缴率低等问题进行了探讨交流,要求建

业物业公司要真正树立服务意识,各项服务要深入、扎实,要与业主开展有效沟通,提供更多解决物业管理问题的方式方法;勉励物业公司要当好我市物业的带头人,要发挥行业引领作用,当好排头兵。

在富丽华城市花园小区,市房管中心主要负责同志详细听取了物业公司反映的物业管理法律法规滞后、维修资金使用程序复杂、物业费标准低、物业管理队伍人才匮乏以及市政供水、供电、供热、通信、有线电视等单位经营行为得不到有效监督等问题,

一一进行了交流。要求市、区物业主管部门要加大物业从业人员的培训力度,定期分层次培训;辖区要实行社区网格化管理;小建业的物业服务要确保完好无损,物业公司要依法依规承接查验公共设施设备;关于法律法规滞后的问题,市房管部门已提请市人大将物业管理纳入地方立法,待新的《河南省物业管理条例》出台后,立即进行信阳物业管理立法调研,力争2018年实现立法。

在世界城小区,市房管中心主要负责同志就物业公司提出的小区违章装修执法难、小区停车

位少、充电车位少、业主电动车乱停放管理难度大等问题,要求物业公司要不断增强服务意识,提高服务质量和水平,要与业主不断进行有效沟通,破解物业服务难题。同时,就小区召开业主大会、成立业主委员会等问题,要求物业主管部门开展专题调研,辖区房管部门和街道办事处、居委会要按职责要求积极做好本辖区内物业管理服务工作,及时指导召开业主大会,强力推动小区成立业主委员会,切实落实社区居委会、物业服务企业、业主委员会各方权责,确保物业管理“三位一体”模式真正落到实处。

楼市杂谈

解决儿童居住健康问题刻不容缓

□杨柳

“我国每年新增白血病患者4万至5万人,约50%是儿童。每年因装修污染而诱发白血病的儿童数量仍不断上升……”中国疾病预防控制中心数据显示,装修污染是对公众危害最大的五种环境因素之一,室内空气污染最严重、最直接的受害群体是儿童。“由于孩子年龄小,免疫系统正在成长建立中,身体发育过程中更易受到甲醛、苯、重金属等有害物的侵害,儿童长期接触室内污染极易诱发疾病。”所以,解决儿童居住环境的健康问题刻不容缓,一定要对装修污染引起高度重视,给予儿童更加安全、健康的生活与成长环境。

据了解,对于新房装修后的有害气体,成年人在其中每天可吸入约2毫克,危害相当于大半包香烟,而对免疫力低下的儿童来说,他们没有能力去主动过滤这些有害气体,只能被动吸收,吸入量将更多,造成的危害也更加严重。而且儿童的造血功能不稳定,造血储备能力差,像甲醛这样的有害气体超标,对儿童造血器官的损害比成年人更大。

室内环境污染对儿童的健康伤害主要表现在5个方面:第一,诱发儿童的血液性疾病;第二,增加儿童哮喘病发病率;第三,造成新生儿先天性异常;第四,引发新生儿心脏病;第五,使儿童智力大大降低。

如何为孩子提供一个安全、洁净的室内空间呢?业内人士建议消费者应“轻装修、重装饰”,不要过度装修。装修时,一是科学选材。特别要注意木地板中的甲醛含量、石材的放射性及涂料的甲苯苯类含量是否超标。二是待装修异味全部散发干净后,再让孩子住进来,并进行有效的室内空气检测及治理。三是勤于通风换气,一般可于早晨10点钟以后,分早、中、晚3次各通风20分钟至30分钟。

对于孩子的成长,现在家长们更多关注的是学习成绩和食品安全等问题,却往往忽视了居住环境这一与孩子身心健康关系最密切的一环。室内空气污染一般是室外空气污染的5倍至10倍,而孩子一天中的大部分时间都是在室内度过的。在新装修的房子里,我们会闻到一种刺鼻的气味,这就是装修材料中的可挥发气体。业内人士分析指出,装修污染主要源于装修所使用的人造地板、化纤地毯、涂料、油漆、壁纸等材料。

我市装饰行业筹备2016年年会

本报讯(记者 高晶晶)近日,我市部分装饰行业从业者齐聚一堂,共议业内2016年年会的筹备。据了解,今年年会的主题暂定为“回归”,将邀请众多室内设计师、装饰公司、装饰材料供应商共襄盛会。年会的主办单位为中国建筑学会室内设计分会信阳专业委员会。

筹备会上,来自不同公司的30多位代表争相发言,既有对今年行业发展的看法,又有对即将召开的年会的建议。从举办时间、场地、内容安排到活动参加人员和礼物准备,与会人员进行了热烈的讨论。据介绍,此次年会将按照以往年会的惯例邀请业内人士进行行业发展的研讨。不少参会者表示,年会提供了一个业内从业者交流沟通的平台,是一个促进彼此之间联系的好方法,有利于行业的发展和从业者加强联系。

立业南湖 群论燕园

王立群教授南湖燕园开讲

本报讯(记者 高晶晶 王哲)11月26日上午,天朗气清,阳光和煦,南湖燕园的开盘盛典迎来了河南大学教授王立群。在参观过燕园之后,王立群教授为到场嘉宾作了一场题为《历史研究的价值》的演讲,并回答了现场嘉宾的提问,赢得了阵阵掌声。

当天上午8时左右,王立群教授在南湖燕园项目负责人的陪同下到达售楼中心,了解南湖燕园项目建设的由来和在建情况。随后,王立群到已建好的一期别墅内进行参观,他对燕园高品质的建设质量和大气优美的建筑风格表示赞赏,并肯定了燕园依托信阳山水优势创造宜居生活的建设理念。在位于售楼中心的三楼大厅,王立群以《历史研究的价值》为题,从历史学的目的是求真即为了追求历史的真相、历史带给人们的经验教训、历史提供人们认识自己的途径三方面作了精彩演讲。王立群教授从“学历史好不好”开始,阐明自己在工作研究中的心得体会。

当日上午,有近两百名嘉宾参加了南湖燕园的开盘盛典并进行选房,同时,到场的嘉宾还获赠了南湖燕园准备的王立群教授的《王立群读史记之——文景之治》一书。

王立群教授在演讲中,从历史学的目的是求真即为了追求历史的真相、历史带给人们的经验教训、历史提供人们认识自己的途径三方面作了精彩演讲。王立群教授从“学历史好不好”开始,阐明自己在工作研究中的心得体会。

当日上午,有近两百名嘉宾参加了南湖燕园的开盘盛典并进行选房,同时,到场的嘉宾还获赠了南湖燕园准备的王立群教授的《王立群读史记之——文景之治》一书。

下雪天,物业的暖心服务来了

□本报记者 杨柳 见习记者 查理达

近日,一场大雪使我们的城市和小小区变美的同时,也给业主的生活带来了诸多不便。我市部分小区的物业尽显“人性品质、真挚关爱”,积极主动开展形式多样的暖心服务,这让业主们倍感温暖。

记者在走访中,发现有的物业公司在大雪来临前,提前做好了防雪防冻预案。有的在售楼大堂张贴《关于降温需关水阀的温馨提示》,有的在各区域管家工作微信群朋友圈密集转发防寒保暖措施,有的楼宇管家上门派发温馨提示并向业主讲解其他业主家爆水管的案例,有的保安在园区主要出入口派发温馨提示;有的在售楼大堂安装门把手手套。铁锹、扫把、工业盐等物资更是样样俱全。

为方便业主出行、消除安全隐患,河南建业物业信阳分公司立即

启动了应急预案。他们组织所有工作人员加班加点清理积雪,同时还在小区内的各主要出车道路撒放防滑沙,避免道路低温结冰影响车辆出行。“雪不停地下,扫完了又落上了,我们得及时清扫,不能让业主出行不方便。”一位物业人员一边忙活一边说,也没有在意鞋帽和棉衣都湿了。物业人员还树立温馨提示牌,提示小区居民“雨雪天气,出行注意安全”。

在恒大名都,记者看到,现场扫雪的工作人员的手和脸都冻得通红,然而这一切丝毫没有影响大家保障业主安全的真心与热情,大家顶着寒风,挥舞着铁锹和笤帚,相互配合,你铲我扫,一点点地将积雪和冰层铲起集中堆放,将积雪清扫干净。

“这种寒冷的天气,是对小区物业服务的考验。小区环境再好,物业好才是真的好,有这么贴心为业主考虑的物业,才是业主们安居乐业的保障。”恒大名都一名业主说。



上图:恒大物业公司工作人员正在铲雪。
左图:建业物业公司工作人员正在积极扫雪。
本报记者 杨柳 见习记者 查理达 摄

卖房宣传四类做法禁行

近日,我国住建部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》(以下简称《通知》),严查9类违法违规销售行为。有的房地产项目被查处,有的房地产项目悄然撤换宣传广告,有的房地产项目变得三缄其口。在房地产圈发生剧烈变化的同时,对于普通购房者而言,如何分辨哪种行为属于违规行为,成为大家关注的焦点。那么,让我们听一听业内专家的意见。

第一类:发布虚假信息
举例:在新房销售过程中,个别房地产项目的销售员在接到购房者咨询电话时,宣称该项目有x千元/平方米的房屋在售,并邀约购房者到现场看房。可是,当购房者过几天赶到售楼处看房时,个别房地产项目的销售员以“x千元/平方米的房子刚卖完”为说辞,要求购房者选购其他价格较高的房子。

分析:某律师事务所律师表示,这种情况是开发商采用的一种销售策略,销售员抓住了购房者希望以较低价格买房的心理,设了一个套,诱导购房者上套。这种行为侵犯了购房者的知情权,损害了购房者的利益。

“在二手房交易中,也同样存在发布虚假信息的情况。一些中介门店在网上或房产APP上挂出来的房源比同一区域平均房价低不少,诱导购房者去门店看房。但到了中介门店,购房者却发现没有这个房子,而是被经纪人拉着去看另一套房子。这种情况是中介利用信息不对称,为自己谋取利益。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

第二类:散布涨价信息哄抬房价
举例:不少购房者去房地产项目售楼处看房时,时常会遇到销售员声称“这期不买,下期就要涨价”。这样的话往往会令购房者心绪不宁,担心后续房价会上

涨。在这种情况下,购房者往往会感到恐慌,急于掏钱买房。

分析:某律师事务所律师表示,这种情况通常发生在房地产市场处于上行的时候,部分购房者存在买涨不买跌的心理,一听说房价上涨,就会跟风出手买房。楼盘销售员正是利用了购房者的这种心理,放出楼盘下期要涨价的消息,促使购房者及早出手买房。开发商人为制造涨价的恐慌气氛,破坏了房地产市场的交易秩序。

严跃进说:“今年上半年,北京楼市整体向好,前往中介门店看房的人比较多,部分二手房业主看此情形就调高报价,甚至出现业主一夜之间涨价20万元的情况。二手房业主肆意涨价,使购房者陷入恐慌之中,影响购房者作出理性的买房决定。”

第三类:未取得预售许可证销售商品房
举例:据媒体报道,某楼盘一期销售火爆,二期工程尚未取得预售许可证就开始销售了。该楼盘销售员解释说,他们现在销售二期的房子,是按照团购的形式来进行的。以107平方米的房子为例,客户需要先缴纳10万元的团购金,选定好房号,签订一份团购协议,房子暂时就属于客户了。至此,房价不会变了,也不会一房多卖,降价会跟着降,涨价不会涨。

分析:律师认为,开发商在未取得预售许可证的情况下对外出售房子,将会给购房者带来较大的风险。虽然开发商保证可以向购房者退还这笔意向金,但由于房地产开发周期较长,风险较大,没有领取预售许可证的楼盘万一出现其他情况不能按时销售,购房者会遭受损失。更严重的是项目出现问题,开发商可能会卷款而逃。

律师提醒,买到证件不齐全的房子可能会遇到麻烦,如不能

办理房产证等。因此,在买房子时,购房者一定要注意查看“五证”是否齐全,规避风险。

第四类:以认购、预订、排号、发卡等方式收费
举例:在《通知》出台之前,不少北京新房楼盘要求购房者在开盘前,先支付一定数额的钱款,才能参加排号并享受相应的购房优惠。参加排号的购房者可以进入摇号阶段,取得选房的资格。开盘时,摇号结果排名靠前的购房者可以优先选房。

分析:律师表示,开发商尚未取得预售许可证就开始举办排号活动,其目的主要是为了在开盘前提前蓄客。但这种营销方式存在一定的风险。如果开发商无法按照计划取得预售许可证,就没有按照计划开盘。尽管购房者交了排号费,却还是买不到合适的房子。与此同时,购房者还有可能错过其他楼盘的机会。

(武新)

建业集团 创文明社区,建幸福家园
建业城84-120m²瞰景高层 惊艳入市

信报楼市联盟战略合作伙伴

万家灯火 WAN JIA DENG HUO CITY MARK
河南信房集团置业有限公司
建业集团 CENTRAL CHINA
凤凰牡丹园
龙祥名都
和兴阳光城