



合肥市再发住房租赁市场风险提示

星报讯(记者 唐朝) 近期,各地住房租赁市场频现“高收低租”“长收短付”。这种高风险经营行为,一旦资金回流受限或融资受阻,极易引发资金链断裂。甚至一些不法企业和个人有意利用这种模式形成“资金池”,待积累大量资金后卷款跑路,给房东和租客带来重大经济损失,严重扰乱市场秩序,影响社会稳定。为此,合肥市

住房保障和房产管理局再次郑重提醒广大住房租赁当事人,在租赁活动中,增强风险防范意识,小心租赁陷阱,避免经济损失。

双方签订租赁合同时,推荐采用合肥市住房保障和房产管理局会同合肥市市场监管局联合制定的《合肥市房屋租赁合同》(示范文本)签约。

房东或租客如有发现租赁企业“爆仓”“跑路”,或租客遭遇暴力驱赶、房东不能及时收到租金等情况,应及时向属地公安机关报警,向房屋所在地的街道、住建部门、市场监管部门和行业主管部门进行投诉举报并提供相关佐证材料,通过人民调解、行政调解、司法调解、民事诉讼等途径,维护自身合法权益。

合肥公布第三季度住宅小区物业排名 智慧物业随科技进步不断发展



近日,合肥市住房保障和房产管理局公布第三季度住宅小区物业服务排名,引起市民广泛关注。当前,人们对物业服务的关注越来越多,对物业管理水平要求也越来越高。伴随着科技的更新进步,基础的物业服务不断向智慧物业升级。

■ 郭娅



物业排名引关注

近日,合肥市住房保障和房产管理局发布关于公布各县(市)区、开发区住宅小区物业服务测评结果的公告,根据《安徽省物业管理条例》和《合肥市物业服务评价标准》有关要求,各县(市)区、开发区物业管理主管部门委托第三方,对本辖区住宅小区第三季度物业服务情况进行了测评。

从测评结果来看,排名靠前的既有全国知名的一线物业品牌,也有实力不凡的地方物业品牌。其中,万科物业、高速物业、万象美物业、第一物业、华润置地物业、中铁建物业、禹洲物业、中港物业、合肥瑞康物业、绿城服务、葛洲坝物业、合肥华邦物业、世纪金源物业等物业企业出现在区域前十的排名中。

此次测评共对合肥2103个住宅小区进行了衡量,有区政府公布了评分标准,即从信息管理,日常管理,卫生保洁,公共安全,车辆管理,公共设施维修、养护及公共区域管理、绿化养护、配合政府部门开展各项工作、党建工作等方面对小区物业服务水平进行考察。

关于此次公布的排名,不少市民认为测评结果是比较公正的。有市民表示,物业管理直接影响到社区的生活环境、关系个人的幸福指数。公布排名便于市民了解自家小区物业与其他住宅小区物业的差别,同时对管理不到位的物业企业也起到一定的提醒作用。

物业服务受重视

随着生活水平及市民对居住要求的提高,物业服务越来越受到人们重视。根据相关数据统计,截至2020年6月,30家上市物管企业合计在管面积达26.54亿平方米,较2019年增加3.66亿平方米。物业增值服务空间将达2.6万亿元。在合肥,当前全市开展实际经营的物业企业达620多家,从业人员10万余人,物业服务覆盖面积达92%以上,新建小区100%实行物业管理。

一方面,物业服务为居民的生活提供舒适和安全保障,在社区治理中起到了重要作用。今年年初,面对突如其来的疫情,物业服务企业组成社区治理和防疫战线的核心主体,在疫情宣传、出入

管控、重点消杀、物资保障、配合隔离等方面尽心尽力,有效融入了政府疫情防控统一体系,体现了“最后一公里”的服务价值。

另一方面,当前部分物业管理企业的服务水平仍存在一定缺陷。目前,在合肥12345政府直通车上搜索“物业”,相关反应物业问题的政民互动共有近4940条,部分居民对物业服务的需求尚未得到解决。

不过,值得关注的是,不少品牌物业企业越来越重视物业服务的建设。如绿城服务倡导“中国领先的幸福生活服务商”;万科物业倡导“城市服务商”;保利物业倡导“大物业概念”;龙湖智慧服务倡导“城市空间营造与服务商”;碧桂园服务倡导“智慧产城运营服务商”等,在物业服务方面,不断深耕自身的优势和特色。

智慧物业迎发展

伴随物业上市潮、多种经营潮、城市服务潮,整个行业处于乘风破浪的前行状态。与此同时,在各类物业成本上涨,服务效率低等现象屡发之下,传统物业服务模式进入了瓶颈期。表现为沟通不及时,响应不及时,服务过程难以全程监督和反馈,无法了解业主新需求等。一些物业企业的服务能力与数字时代业主的需求出现断层。

借助科技力量的加持,智慧物业应运而生。不少物业企业开始与科技公司合作,从园区门禁、停车场、电梯、门锁等多个场景进行设备管理和硬件升级,加速数字化转型,加码智慧物业赛道。在抗击疫情方面,电子通行证、线上报修、线上下单、人脸识别、机器人配送、无人机杀毒等的应用,让智慧物业的功能得到了广泛验证,也让小区居民提高了对智慧物业的认识。

从家庭到公共区域,从网络硬件到软件服务,智慧物业建设是一个长期的系统工程。而随着社会治理的需要、技术的升级,人居需求的提升,智慧物业将迎来快速发展。

10月份70个大中城市 房价保持平稳

近日,国家统计局公布了全国2020年10月70城房价数据。数据显示,10月份,70个大中城市中有45个城市新建商品住宅价格环比上涨。

从环比价格来看,扬州上涨0.9%,成为10月环比涨幅最高的城市。四个一线城市中,北京上涨0.2%、上海上涨0.3%、广州上涨0.5%、深圳上涨0.2%。

根据国家统计局发布的数据,4个一线城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%;31个二线城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%;35个三线城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.2%。

就安徽来看,上榜的3个城市里,合肥、蚌埠、安庆新房环比价格均上涨。其中,合肥新房环比上涨0.5%,同比上涨2.2%;蚌埠新房环比上涨0.4%,同比上涨4.5%;安庆新房环比上涨0.5%,同比下降3.2%。二手房方面,合肥二手房均价环比上涨0.5%,同比上涨3.5%;蚌埠二手房均价环比上涨0.2%,同比上涨3.5%;安庆二手房均价环比下降0.2%,同比下降1.4%。

针对此次公布的70城房价数据,国家统计局城市司高级统计师绳国庆表示,2020年10月份,各地坚决贯彻落实党中央、国务院部署,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、一城一策,促进房地产市场平稳健康发展,70个大中城市房地产市场价格涨幅保持平稳回落态势。

■ 郭娅/整理

巢湖出台现房销售政策 要求必须一次性 公开销售所有房源

近日,巢湖市出台了《关于加强新建商品房销售管理工作的通知》。为规范商品房现房销售行为,维护房地产市场秩序,保障商品房交易双方合法权益,巢湖市房产服务中心鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

根据巢湖市《关于加强新建商品房销售管理工作的通知》,现房销售应当符合如下条件,包括现售新建商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证;取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证和施工许可证;已获得《建设工程竣工验收备案表》;供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件,其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期;现售项目具备独立管理条件;申请销售房屋有司法、行政查封限制的,不得办理现房销售备案。

此外,现房销售备案完成后,房地产开发企业应在10日内一次性公开销售全部房源。

对于购房者来说,现房销售,能让购房业主看清自己购买的商品房,避免了一些因质量问题等维权的情况发生。对于开发商来说,实行现房销售,就意味着开发商在投资开发上的资金来源短期性减少,部分中小企业有可能面临现金流危机。

业内专家认为,现房销售代表了商品房销售的一种趋势,但具体实施效果如何,尚待进一步观察。从整体情况看,短期内全面取消预售制度的可能性不大。

■ 郭娅/整理