



行业论坛

在追“品”中提升效益

□ 市房地产业协会会长 周道宏

按照张拥军主席要求，市房协在节后集中人力精力，开展各房企复工、销售、运营情况以及存在问题和建议的现场调查。

在调查中我们发现，在开发企业中萌动着一种可喜的现象。这就是队伍讲品格，选地讲品级，建筑讲品质，策划讲品位，物业讲品牌，团团簇簇的“品”字篝火，开始映红高邮房地产业。有的企业重视人才的引进和培养，团队素质有所提高；有的在拿地之前深入调研，既注重眼前效益，跟着公共设施走，也注重发展潜力和长远利益；有的支持公益事业投入，在建设住宅的同时，高

标准建设公共游泳池，联手营造宜居宜教宜健的小环境，提高房屋成交率；有的引进国家前十强房企，在城区首推精装房，不断提高建筑质量，有力吸引客户的眼球和投资；有的优化住宅和小区的内部配套，提高景观、绿化面积，实现真正意义上的人车分流；有的引进先进物业管理的观念和团队，小区综合管理迈上新台阶等等。由此，我们可以说，高邮房地产开发已经步入了追“品”的新阶段。

随着住房改善型消费群体不断扩大，对房型、质量、精装、配套等要求越来越高。各房企在追“品”上各

尽其能、各展所长，这是一个好的趋势和方向。楼盘是企业的综合形象，建筑是企业家人品的雕塑。提高企业家的品行，提升建设团队的品质，应该成为追“品”之首。我们殷切期望房地产开发商，要深入学习，更新观念，研究客户心理和需求，向市内外先进企业学习，苦练内功，强化设计和策划，不断改进完善，勇于探索创新，追求社会、经济、生态等综合效益，以企业家和团队的优秀品质，保证自己的建筑成为精品之作，将更新更好更美的建筑和管理，呈献给日新月异的高邮。

碧水新城三期工程预计今年9月竣工交付

据悉，碧水新城南苑保障性安居工程自2012年开工以来，目前已建成二期二期工程，并先后投入使用，为广大被保障家庭提供了一个经济实惠、设施完善、功能齐全、幽雅安全的居住环境。今年，该项目最后一期工程也竣工在即，计划于2017年9月份交付使用。

“碧水新城”保障性安居工程项目位于高邮镇丁庄村，规划总用地面积9.75公顷146.25亩，地上总建筑面积16.2万平方米，其中高层、小高层居住房屋23幢，居住面积15.4万平方米，可供居住总户数1708户，可供居住总人口约6000人。小区建筑密度为17.03%，容积率为1.66，绿地率达32%。小区在户型设计上，坚持以人为本，突出经济适用性；在配套建设上，实行“七线地下”，设置智能安防系统；

在环境打造上，配建中心绿地、广场和景观小品等设施。体现了“户型不大结构好，配套建设环境美”的宗旨。

该项目先后分三期工程实施，其中一期工程6幢高层住宅楼，计424户、3.87万平方米，于2012年9月开工建设，于2014年11月份竣工交付使用。二期工程4幢高层住宅楼和1幢配套用房，计270户、2.97万平方米，其中住宅计258户、2.59万平方米，于2013年8月开工建设，于2015年9月份竣工交付使用。目前在建的三期工程3幢高层住宅楼和地下车库二，计264户、30146.95平方米，

于2015年10月开工建设，目前正在进行附属配套工程建设，计划于2017年9月份竣工交付使用。

住房和安居



信息短波

- 1、3月30日上午，我市召开2017年市物业管理工作联席会议第一次会议。会议对《关于建立市区物业管理工作联席会议制度的通知》进行了解读，并讨论了《物业管理考核方案》（征求意见稿）。
- 2、3月2日、4月7日，市住房保障和房产管理局分别组织了街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会管理、协调人员以及业主委员会委员培训班，学习了《扬州市住宅物业管理办法》、《市政府关于进一步提升全市住宅物业管理水平的工作意见》（下称《工作意见》）和《高邮市市区住宅物业管理工作考核办法（暂行）》。
- 3、3月29日，省“创建省级示范物业管理小区”考核验收组对水岸英伦（陆宇中央郡）创建情况进行了考核验收。
- 4、为进一步做好我市保障性住房分配工作，3月16日市住房保障和房产管理局举办了市住房保障政策培训暨业务交流会。高邮镇分管社区工作负责人、城区16个社区的支部书记和住房保障工作经办人、负责信息比对的多部门工作经办人员，房管局分管负责人及相关业务科室的人员参加了会议。
- 5、3月10日，我市出台《关于规范和加强房地产经纪管理工作实施办法》，从规范机构管理、规范从业人员管理、规范经纪活动管理、建立和完善多部门联动督查等方面，进一步规范和加强房地产经纪管理工作。
- 6、今年我市计划实施棚户区（城中村）改造2100套（户），分7个项目，由高邮镇、开发区、城南经济新区、高新区具体负责实施。截至3月底，完成棚户区改造新开工937套，基本建成457套。

打造宜居新环境 筑牢市民幸福“根基”

日前记者从市房管部门获悉，今年一季度，全市商品房竣工面积16.09万平方米，其中住宅竣工面积15.12万平方米。销售面积31.8万平方米，其中住宅销售面积29.33万平方米，成交2422套，成交量同比上涨13.87%。截止2017年2月末，我市商品房待售面积为164.82万平方米，其中住宅待售面积118.14万平方米。今年以来，我市商品住房销售一直保持良好态势，全市商品住宅去化周期已接近全年预期目标。

近年来，市民生活水平不断提升，消费追求也在悄然变化，除了对住房户型等硬件设施的讲究，如今更加注重小区整体规划、景观设计、文化底蕴、物业管理等诸多细节的综合考量，购房已不单单只是选择一个居住的场所，更是对选择什么样的生活方式的一种诠释。在我市，不少开发企业已经开始抓住消费者的这些心理，越来越注重宜居宜教宜健小环境的营造，处处以“人性化”设计为导向，以生活便利性和安全性为出发点，例如，一些开发企业加强与全国十强企业的合作，在我市首推精装房，方便购房者拎包入住；一些小区优化住宅和小区的配套设施，注重绿化景观打造，真正做到人车分流；同时，不少开发企业也开始注重与高端物业管理的合作，为购房者提供高枕无忧的后续服务……

俗话说，细节决定品质，随着各类配套功能区建设正在逐步完善，城东新区的发展日新月异，宜居指数逐步上升。

房产资讯

端正工作态度是做好物业人的关键

□ 五星物业 杨玉珍

岁月匆匆，步入物业行业十年了，从不知物业是什么到物业企业负责人，一切转变，体会不同的角色所承担的不同责任，体会不同的角色所付出的不同艰辛，体会做好物业人的不容易，无论身处哪种角色？要做好物业人，端正工作态度是关键。

- 一、对待企业的态度
勤勤恳恳、兢兢业业做了十年的物业，平常没有休息日，以满腔的热忱投入工作，无论遇到什么困难都没有退缩过，以高度负责的精神对待自己的工作，毫不夸张地说以主人翁的姿态投入自己的岗位，把每一件平凡的事做好，一直都认为自己做得足够好了，自己可以做企业负责人了。诚然，错了，角色的转变，感受到了企业负责人肩上的重担，体会到了创业初期的艰难，理解到了企业负责人对每位员工的寄托。现在我想对每一个物业人说——好好热爱自己的工作，每一个岗位都在为自己打工，做好每一个岗位都要付出智慧、辛勤和汗水。人生的成功是什么？是源于态度的力量，你的态度缔造你自己，对今日的工作负责，就是对明日的自己负责。
 - 二、对待业主报修的态度
把业主视为亲人，这就是最好的服务态度。亲人，一个电话，再忙都会去帮。同样，物业人也要具备这样的高品质，现在各个项目把项目经理的电话号码公布给业主，这样做既是体现服务态度的真诚，又是对业主的尊重和信任，还多了一条与业主保持联系、增进感情的“绿色通道”。业主有困难找我们，说明是对我们的信任与厚望，相信我们有能力帮助他们。当然了，也不外乎那些脾气暴躁的业主，我们也要微笑以待，耐心解释，积极配合业主帮其解决问题，不应因业主脾气暴躁我们对业主袒露出不好的态度与业主进行辩驳，要和气平善的与业主交流，认真负责的态度解决业主所提出的问题。话又说回，如果不在物业服务范围内的，力所能及的事我们也要去帮，如果实在帮不了的，做正确的引导，晓之以理，动之以情。无论如何我们物业人要严格要求自己，认真负责的工作精神，全心全意为业主解决问题，帮助业主解决困难。物业人如果能够真正与业主打成一片，融为一体，亲如一家人，建立起深厚的感情，像对待亲人那样去服务他们。
 - 三、对待收费难的态度
端正态度，提高服务质量，是解决收费难的重点。业主不缴费的原因：1、因开发商工程质量原因不缴费，要积极与开发商沟通，对工程质量遗留问题及时维修整改，维修时要跟进，直至完好；2、对于业主长期不住在小区，电话号码换了联系不上，无法收费，这就要我们从不同渠道下功夫去找，比如去他的单位，所在的社区等等。这也说明我们对业主了解不透彻，记得上个月，新世纪花园一个业主要我帮他开票票，他名字中间一个字我不记得，他对我说：小区这么点户数，你不把我们业主的姓名倒背如流吗？说明你们管理不到位。我当时懵了，实属惭愧。他代表业主说出了心声，业主需要我们去关心他们，了解他们；3、承诺不兑现，服务质量不好，这是一个重要原因，有能力有把握的事情我们再做承诺，否则夸夸其谈，兑现不了，这是空话，这是做物业人的大忌。我们要从自身下功夫，总不能抱怨业主素质，只要我们真正树立了全心全意为业主服务的思想，坚持以人为本，坐到管理到位，细致入微的特色服务，想业主所想，急业主所急，服务创优，业主满意，收费难的问题自然就会解决。
- 总之，最好的物业人，技能和经验是一方面，最重要的是职业素养——工作态度。对物业人来说，工作态度决定你的人生高度，物业服务是平凡而琐碎的工作，但工作可以平凡，态度不能平庸。用敬业的态度对待平凡的工作，用感恩的心去为业主服务。只有真诚服务，不断拓宽工作思路，不断开展细致入微的特色服务，才能把物业工作做好，营造出高质量的人文居住环境。

宜居高邮

高邮市住房保障和房产管理局

总策划：徐金鹏 特约编辑：林祥 周欢