

好的物业管理能让您的房子更增值、保值

◎ 转载

购买房子时，人们都会考虑楼盘的价格，以及周边的教育、公共交通、商业医疗配套是否完善。而把物业管理和房产的价值联系起来的人并不多。实际上物业管理与房子的价值是密切相关的。

虽然是同一地段、一路之隔的两个楼盘，二手房价值可以相差几千元每平方米。实际上，两个楼盘建成的时间相近，都是面向普通居民的刚需房，价格存在差异，最大可能是因为两个楼盘的物业管理水平存在差异。一个楼盘物业管理水平较高，小区内日常清洁工作很完善，小区清洁人员不仅每天打扫楼道和小区路面，而且还定期修剪绿化，清理水池，让小区业主有一个舒适的生活环境。而安保工作也十分到位，不仅派保安把守小区的各出入口，而且还安排人员进行 24 小时巡逻，确保小区安全，让业主住得放心。

此外，小区还会经常对住宅楼外墙、小区公共设施进行维修、保养，延长住宅物业的使用寿命，让小区焕新。而另一个楼盘物业管理水平不高，管理混乱，小区停车管理等问题常常受人诟病；保安人员人手不足，而且人员素质参差不齐；小区业主反映的问题得不到及时解决；公共设施缺乏维护，健身设施“断胳膊少腿”；水池积水没人清理，滋生蚊蝇；小区外墙瓷砖脱落，无人修理。可见，小区物管不仅直接影响着业主的生活品质，而且还影响着房屋的价值。

要看一个住宅小区的物管服务水平如何，业主可以从这几方面去判断。

首先，看小区公共区域。小区绿化是不是修剪得比较整齐，路面上能不能看见垃圾，人工河道里和水景里的水质是不是清洁，有没有异味，有没有蚊虫飞舞。车行道、人行道、楼道等公共区域能不能看见污垢。

第二，看小区楼房的外立面能不能看到明显的污渍、锈斑，通常物业公司如果能一年清洁一次外立面，即使很少做其他的外立面整修，也能让房子表面看起来比较干净。如果你能看到房子的外表面明显和别人不一样，比如比别人家多装

了铁栏杆、玻璃花房，阳台玻璃窗比别人多凸出去一块等，也说明物管监督和劝解不够。

第三，看物管反应的速度。物管报修电话应该保证 24 小时有人接听，急修半小时内必须上门，如果是一般的报修，能不能在 1 天内处理完。如果有业主投诉，多长时间能答复处理完毕。通常 3 天内处理完是中等水平的服务。

第四，看安全防卫级别。小区的巡逻保安是否认识业主，你在小区里兜一圈，能看见巡逻保安几次。如果小区保安不认识业主，巡逻频率又低，业主的安全就悬了。行业标杆物管的保安被要求做到 100%认识小区业主的车，上岗 3 个月内认识 70%的业主。小区围墙是不是都安装上防盗网、防爬刺等防盗设备，住在低楼层的业主是不是特别加强了安全保卫措施，是加装防盗系统，还是在特定时间段增加巡逻和监视次数。闭路监控镜头是否 24 小时监视。

第五，看各种设备的状况。大型机电设备每年都要进行保养维修，每月检查。虽然配电房、设备间等地方你无从考察，但是也可以从其他设备上看出物业管理的质量。防盗门是不是能正常开合，楼宇对讲功能是不是正常，电梯按钮和灯具是不是完好，电梯内是不是整洁，露天和楼道的公共照明能不能正常使用。

除了业主，住宅小区还会有一些外来访客，如经常进入小区的保姆、送奶工、快递员等，这些人进出小区，门卫是不闻不问，还是会按月给他们办理临时出入证；业主的朋友进入小区时，门卫有没有电话询问业主家庭并登记；临时性访客比如调查员、看房者进入小区有没有登记，保安人员有没有陪同。一般来说，对于非小区的业主或住户，物管要做好登记或者让外来访客办理临时出入卡，这样才能有效管理小区外来访客的情况。（蔡婉纯/供稿）