

向精细化服务再出发

——项城建业城四期物业整改提升见闻



小区改造前后对比图。

□记者 李国阁 文/图

8月29日,秋高气爽,阳光明媚。

当日上午9时许,项城建业城四期温馨祥和。小区儿童乐园里众多孩子在家人的看护下尽情玩耍,物业人员正忙碌着:修剪草坪、清理枯草、保洁入户大堂、打扫逃生楼梯……他们是碧桂园物业的工作人员。

北门物业服务中心大厅特别热闹,厅内站着不少业主,他们是前一天接到收取物业费通知,自愿来缴物业费的。6月1日进场入驻,到8月29日,服务近3个月,新物业公司碧桂园物业开始收缴物业费。

缴物业费自愿与否、热情高低是衡量业主对新物业公司满意度的标尺。柜台前,业主自觉排队,缴费、领礼品,每个人的脸上都满是喜悦。第一个缴费的业主张华笑着说:“小区的变化有目共睹,可以说是‘天翻地覆’,缴物业费,应该,值!”

建业城四期在项城知名度颇高,紧邻吉祥湖地理位置优越,容积率2.0,绿化率35%,共建18栋住宅楼,6至8层的洋房与18层的小高层成围合式布局,新亚洲风格,品质一流。小区共888套住宅,于2022年10月交付,目前入住623户。

令人意外的是,这个基础条件不错的小区,由于多种原因导致地下车库一直不能正常使用,加上其他原因,致使物业服务与业主的预期有不小差距,到2026年5月物业服务跌入谷底,小区“脏乱差”现象严重——

路面、健身区、儿童乐园地砖损坏严重,地面坑洼不平;

由于不能及时补栽和有效养护,不少绿植缺少生机,黄土裸露处越来越多;

门禁系统瘫痪,各楼层逃生通道杂物堆放严重,入户大堂随意停放自行车、二轮电动车、三轮电动车,业主出行不便,安全令人担忧;

消防栓供水压力不足,消防系统处于半瘫痪状态,消防安全堪忧……

物业基础服务难以保证,小区品质下降,业主意见较大。2026年5月,项城市住房和城乡建设局、光武街道办事处及刘冢社区,果断启动相关程序,充分发挥小区业主委员会作

用,更换物业服务企业。小区召开业主大会,业主投票选举物业企业,碧桂园物业脱颖而出。2026年6月1日,碧桂园物业正式进驻项城建业城四期。

经过认真勘查、详细论证、广泛听取业主意见后,小区物业服务提升改造行动迅速展开。

碧桂园物业周口大项目总监康虎、碧桂园物业周口南大项目总监胡惠玲,果断从周口区域选调百余名物业人员到项城建业城四期支援,逐楼栋、逐单元地清运逃生通道杂物,仅此一项工作就用了3天时间。

之后,安装充电桩、整修路面、补栽绿植、维修门禁系统和消防系统,各项工作有序铺开。近3个月来,小区角角落落活跃着物业人员忙碌的身影,小区变化一天一个样,业主看在眼里,喜在心间,以前紧锁的眉头慢慢舒展。

当天上午,项城市住房和城乡建设局、光武街道办事处及刘冢社区的相关负责同志,来到小区实地查看,并召开座谈会倾听业主的意见和建议。

“我们小区的确变化很大,但仍然存在车辆乱停乱放、路面整修不到位、外来人员管理不规范等问题……”业主田婷婷快人快语,说问题直截了当。

“各位业主,请记住我的电话号码,有建议和想法直接给我说,我们努力把建业城四期打造成示范小区。”项城市住房和城乡建设局物业管理股股长罗堡对业主感情真挚,在谈整改意见时精准到位,他认为目前小区地下车库不能正常使用,无法做到人车分流,是影响小区物业服务提升和业主生活品质的关键因素,大家应该齐心协力解决这一难题。

“碧桂园物业要在精细化服务方面再下功夫,努力把建业城四期打造成接管‘二手盘’的标杆项目,约定3个月后再开座谈会,看看能否有喜人的进步。”项城市住房和城乡建设局副局长李伟为物业加油打气的同时,不忘提醒业主,要与物业双向奔赴,及时缴物业费,这既是义务,也是物业提供服务的保障。

掌声、笑声在物业服务中心响起。项城建业城四期,未来可期。

楼市新政落地

买房正式进入“所见即所得”时代

住建部、自然资源部、金融监管总局三部门近日联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》(以下简称《通知》),部署各地完善商品住房预售管理,有力有序推行商品住房现房销售,稳步推进商品住房销售制度改革,加快构建房地产发展新模式。

三部门联合印发新规 有力有序推进现房销售落地

《通知》规定,各地要完善商品住房预售管理。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。

《通知》明确,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险,维护购房人合法权益。通知施行之日起,新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目,优先实行现房销售。

《通知》要求,各地要同步完善相关配套政策措施,强化政策协同和衔接。优化土地供应管理,合理确定房地产用地供应规模。加大融资支持力度,完善开发建设管理,优化工程建设审批流程,缩短行政审批时限,推行“交房即交证”,推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

消费者购房需求升级 现房销售契合变化

“十五五”规划纲要明确提出“有力有序推进现房销售”。目前房地产市场供求格局已发生深刻转变,居民住房消费已完成从“有没有”向“好不好”的升级。尤其对于改善型购房者而言,户型图、效果图已经不足以作为买房参考,大家更加看重房子实打实的居住实景与实际居住体验。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,采光通风、装修效果、公共空间等真正影响居住体验的细节,仅凭图纸很难真切体会,现房销售恰好回应了这部分的现实购房需求。

倒逼房企提升产品打造能力

对房企来说意味着什么?浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬分析,推行现房销售之后,房企需要拥有稳健的财务实力、过硬的工程管控水平以及产品的打磨能力,这将倒逼房企提升产品打造能力。

房屋“看得见摸得着”有助于加快买房决策

房屋看得见、摸得着,购房者签约时就明确交付时间,房屋品质也可以实地核验。清华大学房地产研究中心主任吴璟认为,购房就此回到了对一件现实商品的挑选上,更简单、更透明。对不确定性的顾虑消除了,观望自然减少,有助于把想买买房转化为敢买房、真买房,对释放刚性和改善性住房需求能发挥积极作用。

(据“央视财经”微信公众号)

遗失声明

●周口市淮阳区冯塘乡梁楼基督教固定处所不慎将宗教活动场所登记证正(副)本丢失,统一社会信用代码:71411626MCU319124Q,声明作废。

2026年9月4日