

抽样调查12个次新居住小区1760名住户 宁波居民居住整体满意度为81.8分

记者 程旭辉 实习生 王凯艺 金璐 文/摄

对于自住型购房者而言，买房时候可能对房价高低最为敏感。但购房之后，真正对居住满意度构成影响的，是房屋质量、小区环境、户型、物业服务等方面的优劣。那么，宁波居民对此的满意度究竟几何？

昨天，中国指数研究院为本报独家传来“2012年中国城市居民居住满意度调查报告”之宁波地区篇，详叙了宁波居民对物业服务、房屋工程质量、房屋规划设计等的评价。该报告所示，在抽样调查了宁波12个次新居住小区的1760名住户后，得出的宁波居民居住整体满意度得分为81.8分，处在“较为满意”区间。在受调查的全国12个城市中，宁波居民居住整体满意度列第三，仅次于杭州和重庆。



物业服务 停车秩序最让人不满

一个小区的物业服务水平高低，最直接关系到小区的安全、清洁和各方面的秩序，进而影响居民的日常生活。从调查结果看，宁波居民对各自小区的物业服务并不是太满意，整体满意度得分仅78.9分，远低于房屋工程质量、房屋规划设计的得分。

据介绍，在调查过程中，受访居民分别对社区物业的客户服务、维修管理、安保管理、清洁管理、绿化管理、交通秩序维护、投诉管理以及收费水平等，一一作了评价。这其中，社区交通秩序维护总体满意度得分最低。

社区交通秩序维护调查的具体内容共5项，分别是小区车辆出入与行驶秩序、车辆停放秩序、外来访客车辆管理、停车场秩序维护，以及交通设施维护状况。结果显示，除了交通设施维护状况外，其余涉及车辆进出、停放的各子项目满意度得分，全部低于80分——多个受调查小区在这些方面的得分，更只有60几分。

这样的调查结果，显然和这些年甬城不断发生业主间因停车问题起摩擦、甚至堵小区大门堵车库出入口之类的事情相呼应。“前些年建造的小区，车位配比一般都达不到1：1。也就是说，如果小区里每户居民家里都有一辆汽车，那这个小区的车位肯定就不够用了。而现实情况是，现在已经有越来越多的家庭开始买第二辆甚至第三辆车。”本地一家房产公司的副总经理表示，要从根本上解决这个问题，只有通过增加小区的停车位。

相比于停车问题，调查显示，宁波居民对小区物业的安保、清洁、绿化、维修服务以及各类投诉的处理等，相对均比较满意，得分多在85分以上。其中，居民最满意的是小区物业的绿化管理，包括绿化修剪、防护、病虫害防治等方面的得分，均超过90分。此外，保洁人员的服务态度得分也超过了90分。

房屋质量 屋外的好过屋内的

对房屋工程质量的调查，涉及6方面内容。具体包括

小区公共设施质量，如健身器材、休闲设施、照明等；楼外公共建筑设施质量，如道路、围墙、大门等；楼体工程质量，包括建筑外立面、电梯、楼梯、门禁等；房屋内部设备质量，包括对讲系统、地暖、空调等；房屋内部管道质量，包括上下水管道、排污管道等；以及房屋内部建筑质量，包括入户门、窗户、地面、顶棚、墙体等。

调查结果显示，宁波居民对各自小区工程质量的整体满意度评价为82.1分，认可度相对较高。不过，大家对屋外工程的质量评价好于对屋内工程的质量评价。

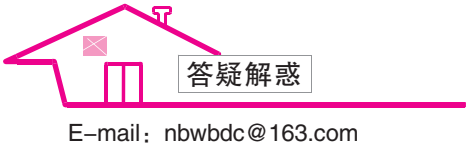
像房屋外面的围墙、道路、照明等设施，满意度得分均接近85分；而房屋内部建筑质量的得分还不到80分，是各调查子项目中得分最低的。具体到开发商，在房屋内部建筑质量方面得分偏低的，或者是口碑不佳的、或者是所开发小区有过质量问题的集中爆发的。有一处受调查小区，此前曾不断传出漏水、裂缝之类的质量问题，在此次调查中，居民对其房屋内部建筑质量的评分，只有60几分。

规划设计 公共配套普遍有缺陷

房屋规划设计方面的调查内容，包含了居民对户型、楼间距、小区绿化景观、建筑风格、小区公共配套等的评价。整体看，宁波居民在这方面的满意度颇高，得分达到85分。

究其原因，调查方分析指出，一方面，随着宁波房地产市场日趋成熟，开发商越来越重视产品的设计能力；但另一方面，居民对社区整体规划的满意度，主要体现在直观感受上，而缺乏对具体设计、规划知识的了解——“只要能满足个人生活的实际需求，大家对房屋规划设计的满意度就会比较高。”

值得关注的是，调查结果显示，在全部8大类和房屋规划设计相关的调查内容中，小区公共配套方面的满意度得分最低。小区公共配套一般包含教育、医疗、商业、休闲等配套。而目前，优质的教育、医疗等公共资源，主要集中在老城区；与此相反的是，随着老城区土地资源的日益稀缺，近些年里宁波开发商所开发的楼盘，“郊区化”、“新城化”趋势越来越明显，各方面公共配套一时难以跟上居民的需求。



E-mail: nbwbdc@163.com

答疑解惑

“租房族”提取公积金 须开具租赁登记证和租赁发票

“租房族能不能提取公积金用来交房租？手续怎么办？”市民朱先生近日向本报咨询。他说，房东最近提出加租金，月租加了500元。工作3年的他在宁波没买过房，如果可以提取公积金交房租，一则可以减轻租金压力，二来公积金也可派上用场。

前提是在工作地和公积金缴存地无房

其实，宁波公积金用于支付房租的这一提取政策于2009年12月1日起执行。申请提取公积金交租的前提是：全市范围内正常缴存公积金；在工作所在地和住房公积金缴存地行政区域（海曙、江东、江北和镇海、北仑、鄞州视作同一区域）内无房。

申请公积金用于缴纳房租，需向公积金管理中心提供以下资料：本人及配偶身份证、婚姻关系证明（结婚证、户口簿或无婚姻登记证明）、住房公积金支取单、承诺书、房屋租赁合同、实际支付房租的有效凭证（即租金发票）和《房屋租赁登记证》。

租赁登记证和租赁发票必须出具

以上材料中，《房屋租赁登记证》和租金发票对市民来说可能不常见。但申请提取公积金租房时，就必须向公积金管理部门提供以上两份材料。

《房屋租赁登记证》由房屋所在地的房管部门核发。办理这张证需要提供：出租房屋房产证、租赁合同、出租承租双方的身份证。

租金发票则由住宅所在地的地税部门代开。如果房东是个人，开具房屋出租发票需要提供以下材料：出租方的房产证、租赁合同、出租方与经办人的身份证。如果是集体土地上的房产，则需提供房所在乡镇的证明；如果房子是出租方从别处租来的，那就得提供上次租赁发票。如果房东是企业，提供上述材料外，还需要提供企业相关资料，如营业执照、完税凭证。

至于税率，对于个人将自有的住宅出租，每月开票金额不超过20000元的，税率为5%；达到或超过20000元的，税率为6%。如果按次开具发票金额500元以下的，税率为5%；达到或超过500元的，税率为6%。属后一种情形以及住宅业主是企业的，还需要到地税窗口咨询具体税费清算。

最高提取额每月不超过租金的70%

根据宁波市住房公积金管理中心出台的有关操作规程，通过市场租赁自住住房的无房职工，每月纳入计算的提取额不得超过所租房屋月租金的70%，且每月每户的最高提取额不得超过700元。如果提取本人公积金时账户内余额不足，可按规定提取配偶的住房公积金。各县（市）区公积金管理中心可根据当地实际情况确定职工家庭每月最高提取额，一般不低于300元。

公积金可每半年提取一次，一次提取最多不超过12个月的缴存额。如果缴存不到12个月，按实际缴存的月份计算可提取额。

见习记者 张璟璟 实习生 王凯艺 通讯员 叶琳

