

上调物业费,小区晒账单 网友来点赞,业主很冷淡

涧西区一小区1月缴物业费者锐减,不少居民认为物业应先提升服务,再提高价格; 记者调查得知,全市物业公司晒账单比例低,账单的真实性遭多数业主质疑

亮相社区: 涧西区周山社区632小区
亮相缘由: 小区物业公司上调物业费,晒出一年来的收支账单,引发热议

核心提示
□记者 范瑞 实习生 李竟文/图

您见过小区物业的收支账单吗?近来,涧西区一小区物业公司上调物业费,没有简单地贴个涨价通知就算了,而是晒出了一年来的收支账单,说明涨价的原因。该物业公司的做法在网络上引发热议,网友纷纷为该公司点赞,但该小区业主并不买账。

《洛阳晚报》记者调查发现,对于物业公司晒账单这件事,我市各小区业主说法不一。

1【事由】 上调物业费, 物业公司先向业主晒账单

晒出这份收支账单的是涧西区周山社区632小区的洛阳市鑫园物业管理有限公司。

1月27日上午,记者来到该小区,发现这份在网络上引发热议的账单已不见了,不过从网友发布的图片中可以清楚地看到账单的内容,其中详细列出了小区物业人员每月的工资、办公费及居民生活垃圾清运费等十几项支出及收入。

按照账单上公布的数字,小区每平方米建筑面积每月物业管理费应为0.43元,但实际收取标准为每平方米0.2元。

记者了解到,该小区物业公司实行的是包干制,即由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用,盈余或亏损由物业管理企业享有或承担的物业服务计费方式。考虑到业主的承受能力,物业公司决定从1月开始将该小区2016年的物业费上调至每平方米0.36元。

该小区物业公司经理孙世建告诉记者,该公司于2004年进驻该小区,截至2015年年底,小区的物业费一直保持在每平方米0.2元。“原来的物业费标准,让我们长期处于入不敷出的状态,导致无法提升物业服务。我们曾多次与业主代表开会协商涨价的事情,但不少业主不支持涨价。为了让大家弄明白我们涨价的依据,我们才公布了账单,希望能得到业主的理解。”孙世建说,除了公布账单,他们还公布了“物业管理服务承诺书”,向业主承诺物业费上涨后的服务质量。



一名业主在展示小区物业公司晒出的账单

2【质疑】网友纷纷点赞,业主却不买账

该物业公司的这一举动赢得了不少网友称赞:“有理有据,账目公开,态度诚恳,物业表率。”“账算得清楚,业主看得明白,即使涨一点儿也可以得到业主的理解,况且涨价在正常的水平内。希望其他物业多多学习!”

相比网络上的一片称赞声,该小区业主却很冷淡。记者了解到,不少业主对该物业公司的服务不满意,认为物业应当先提升服务,再提高价格。

业主张先生说:“我家住在6楼,楼道里的卫生可能半个月才打扫一次。服务不到位,凭什么涨物业费?”

业主黄女士认为,每平方米0.2

元的物业费的确不多见,她看了账单也能理解物业费上涨的原因,但小区在停车、供暖、卫生等多方面存在问题,若只涨价不解决问题,她不支持。

孙世建告诉记者,往年该小区的物业费收缴率达97%,收费原则是“先服务后收费”,业主每次至少缴纳一个月物业费。物业费上涨后,截至1月27日,该小区收费住户598户中仅有31户缴纳了物业费。

“目前有一些业主还在观望,我们已经着手改进小区门禁系统,尽快让业主们感受到物业服务提升。”孙世建说。

3【调查】物业公司晒账单比例低,账单的真实性遭质疑

小区物业晒账单,您觉得此举有必要吗?物业如何才能赢得业主的信任?1月28日,记者进行了“洛阳市小区物业公司收支账单公布情况调查”,来自涧西、西工、老城等7个区的123名小区业主接受了问卷调查。

●仅有8.13%的业主见过物业公司晒账单

在参与调查的123名业主中,对“你是否见过所在的小区物业公司向业主公示物业收支账单”这一问题,仅有8.13%的业主选择了“见过”,有17.89%的业主选择了“没留意过”。从这些数字不难看出,物业公司晒账单在我市并不常见。

●维修材料费、小区广告利润等项目颇受业主关注

物业公司的哪些收支项目颇受

关注?从调查数据来看,维修材料费、小区广告利润、生活垃圾清运费等是小区业主关注的重点。

“很想知道物业费里到底有多少真正花在了小区日常维护上,这笔账算清楚了,钱就交得明白了。”涧西区某小区业主段先生说。

●收支账单的真实性遭到多数业主质疑

虽然看过物业公司收支账单的业主所占比例并不高,但92.69%的业主对物业公司账单的真实性存疑。

洛龙区某小区业主何女士说:“物业公司的账单并没有经过相关部门审核,公布的内容也取决于物业公司自己的意愿,缺乏业主的监督,即使公布了也很难让人相信。”



社区有事儿
您说话

- 涧西区社区记者: 李岚 电话15090169915
- 西工区社区记者: 范瑞 电话18603797002
- 老城区、瀍河回族区社区记者: 刘心 电话15136392287
- 洛龙区、高新区、吉利区社区记者: 肖姣姣 电话13233790011

4【规定】 物业晒账单, 每年应不少于一次

其实,物业公司晒账单早有明文规定。按照《物业服务收费管理办法》,物业管理企业应当向业主大会或全体业主公布物业服务资金年度预决算,并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。

洛发改收费[2009]40号文件第十八条明确规定:“物业服务企业应定期公布公摊费用的收支情况,接受业主委员会、业主、物业使用人及价格主管部门的监督。”

虽然有规定,但晒账单并不是一件简单的事。市物业办物业科相关负责人说:“对于物业公司如何晒账单,账单中需要公开哪些项目,并没有更明确的规定。”

另外,物业公司包干制也是物业公司不愿晒账单的一个重要原因。该负责人解释,业主与物业管理企业可采取包干制或酬金制形式约定物业服务费用。

与包干制不同,酬金制是指在预收的物业服务资金中,按约定比例或约定数额提取酬金支付给物业管理企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

“目前我市物业费收取主要以包干制为主,也可以说,几乎都是采取包干制来约定物业服务费用。”

“在这种情况下,物业公司公示收支账目的动力明显不足,因为不论盈亏,物业公司都要承担。”该负责人说,但物业公司应当看到,公开账目可增进业主对物业费去向的了解,有助于建立业主对物业公司的信任,便于物业工作的开展与服务的提升。