

矛盾—业主欠缴物业费—物业服务质量下降—更多人欠缴—矛盾升级 业主欠缴物业费“怪圈”怎么破?

□ 记者 成姣兰

现状

全市物业费欠费率高达25%

经过近半年的拉锯战,4月10日,明月湖小区原有物业正式退场,新的物业公司进驻,这成为我市今年业委会炒掉物业的第一案。

今年1月,明月湖小区业委会成立,经过调查统计,90.87%业主对物业服务不满意,而由此产生的后果是,物业公司运营困难,服务跟不上,导致双方矛盾升级。业委会向物业提出了整改要求,但对整改效果不满意。双方矛盾因此再度升级,业委会决定解聘物业。

这只是全市物业管理矛盾的一个缩影。记者调查发现,目前很多小区的物业管理陷入了一个恶性循环:业主、物业发生矛盾纠纷—业主欠缴物业费—物业服务质量下降—更多人欠缴—矛盾升级。对此,市物业管理协会会长马文新表示,业主拒交物业费势必影响物业服务质量,影响整个物业行业发展。

据统计,我市现有物业企业323家,物业从业人员4.3万人,管理着全市1293个项目,其中住宅项目772个,非住宅项目521个,涵盖住宅小区、城市道路、工业厂房、办公大楼、医院、学校、商场等,物业管理的覆盖率达到了75.3%,在全省名列前茅。

然而,与高覆盖同时存在的,是全市物业行业物业费欠费率高达25%,物业企业中仅有37%的企业盈利,20%左右的企业持平,而43%的企业处于亏损状态,整个物业行业面临着较大的生存压力。

破局

市房产局物业管理处:拟在街道、社区配备物管专干建设智慧物业平台

记者从市房产局物业管理处获悉,今年,我市将出台促进物业管理的实施办法,目前已形成草案。

据了解,我市拟在街道、社区配备物管专干,充实基层的物管力量,将物管矛盾在基层化解。同时,拟建设智慧物业平台,将来业主可在该平台投诉物业,物业主管部门可通过平台进行实时监控,处理过程、结果都可在平台上看到。此外,物业企业的招投标、业委会选举等信息,也将在平台体现,让物业管理更透明。

探因

物业无法解决开发商遗留问题 少数物业公司服务不到位

物业收费为何如此难?对此,马文新总结了四方面原因。

1 开发商遗留的问题 物业无法解决

据了解,石峰区圣华名城小区物业费欠率仅10%,主要原因就是开发商未按时办理房产证。天元区大江官邸小区因为开发商遗留的房屋漏水问题,导致业主集体拒缴物业费,进而使得物业公司寸步难行。

马文新说,所有的物业纠纷中,开发商遗留问题占比最大,比如产权证未办下来、绿化、漏水、房屋设计问题等。而物业公司无法解决这些问题,导致矛盾僵化,物业管理陷入恶性循环。

2 物业服务不到位

物业公司进场服务都会与业委会签订物业服务合同,每天的清扫及巡逻次数、人员配比等都有明确规定。“绝大多数物业公司都能按规定执行,但还是少数公司存在服务不到位的情况,比如外来人员进出门岗未登记、清扫不彻底、电梯维保不及时、停车管理等问题。

3 小区空置率高 部分未入住的业主拒缴费

物业公司提供的是公共性服务,即公共区域的保洁、保安、绿化、房屋及小区日常管理等等。这种公共性服务不会因为某一个人或几个人不在此居住而减少。《湖南省物业服务收费管理办法》就规定,收房未入住的业主,要按照90%的比例缴纳物业费。

对此规定,不少未入住的业主表示不能接受,他们认为没入住就可以不缴物业费。如湘江名都、蓝盾景园等小区,因为入住率不高,导致物业收费率长期在50%以下。

4 业主无理由拖欠

佳兆业·金城天下物业工作人员介绍,在电话催缴中,70%左右的欠费业主并未提出异议,都表示会交,但还是拖欠。

马文新表示,根本的原因,还是业主对物业服务的消费意识不强。

制图:胡兴鑫



近日,国务院修改《物业管理条例》(以下简称《条例》)部分条款,一条《新规出台,这8种情况可拒缴物业费!》延伸解读帖刷爆微信朋友圈,引发各界广泛关注。

前日下午,市房产局物业管理处就此进行了辟谣:此次修改仅针对物业服务企业的资质问题,与物业管理费无关,网传内容不实。“不过,这也从侧面反映出,业主、物业之间关于物业费收取的问题越来越普遍,且积怨越来越深。”市房产局物业管理处工作人员说。

物业收费为何如此难?主管部门又将如何破局?记者对此展开调查。

主声音

市物业管理协会会长马文新:建议将恶意欠缴物业费纳入个人征信系统

市物业管理协会会长马文新表示,要切实维护好业主权益,促进物业行业的发展,开发商在开发建设时,就应从规划设计、建设等源头上抓好房屋质量关。

政府部门应加强正面引导,特别是老旧小区改造后引进的物业,要增强业主的消费意识。对于恶意欠费的业主,纳入个人征信系统,在贷款、高消费等方面予以限制。党员带头遵守物业秩序,带头交纳物业费。

马文新建议,法院要对物业企业追缴物业费欠费的案件及时处理,在法律上保障物业行业健康稳定发展。物业行业内部也要加大培训力度,提升服务品质,加强诚信自律建设。今年,我市将全面启动对物业企业的信用信息考核扣分的机制,对存在违规的物业企业,将限制其参与项目竞标、星级评定及评优评先活动。

晚报法律顾问聂炜:部分业主对物业公司存在误解

晚报法律顾问聂炜指出,当前,部分业主对物业公司存在误解,“物业公司是劳动密集型企业,提供公共服务。但少数业主将物业公司的功能放大了,一些不属于物业服务范围的事项,变成了业主不缴纳物业费的理由。”

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》中规定,业主拒缴物业费需要基于正当理由。也就是说,应当限定在物业服务企业不履行物业服务合同,或者履行合同有重大瑕疵才能构成业主拒交的正当理由。

相关新闻

石峰区:党员恶意欠缴物业费 将接受组织处理

截至今年3月28日,石峰区全体党员都签署了《党员带头维护物业管理承诺书》。从4月起,该区党员恶意欠缴物业费,将接受组织处理。这是我市物业管理领域,继采取无人管小区业主自治、小区物业管理规范化试点、社区自治和物业管理综合模式后的又一次创新,在全省尚属首次。

年初,石峰区物业管理办公室就向区委组织部汇报了物业服务考核进小区试点工作情况和问题;提请上级部门就党员同志在物业管理工作中发挥作用予以支持,号召全区党员带头交纳物业管理费、自觉遵守小区公共秩序、主动参与小区管理活动、踊跃开展小区志愿服务。

3月份,石峰区委组织部发布《关于弘扬“火车头精神”党员带头维护物业管理的通知》,通知明确,全区党员有恶意欠缴物业费的,必须在一季度前补交完,由区物业管理办进行考核。对恶意欠费和不履行行业义务的党员,由所在党支部进行组织约谈,将受到评定为不合格党员、通报批评等处理。

张女士:我住的小区的物业确实存在不少问题,违建成风、高空抛物多、狗屎遍地等等,我也欠缴过2年的物业费,但期间物业公司也在正常服务,维保、卫生及时跟进,以上问题也慢慢得到改善。反思之下,确实不少问题是因为业主自己不遵守造成的。前段时间我主动交了物业费。我觉得小区是大伙的家,我们应该共同维护,不能把所有责任都推到物业公司,这样小区才会越来越好。

刘先生:物业公司服务好了,业主缴费是应该的。但哪些是他们应该做的,哪些是他们不应该做的,虽然在物业合同里有详细记载,但没人会时常去看物业合同,知晓率也并不高。想要误会少,我觉得信息公开很重要。

谢先生:对物业公司监管,期待更有力的制度。对于物业一些不作为甚至是违法行为,相关监管部门应及时处理解决。

不忘初心惠百姓,仓库直销为民生 ——零距离体会株百仓库直销

要说从4月14日开始,株洲的热点区域在哪里?株百物流中心绝对首当其冲。因为这一天,株百第三届企业态仓库直销会正式启幕,家电、服饰、鞋包、超市四大业态,数千款产品齐“放价”,原本安静的航空大道彩旗招展。笔者看到,在芦淞区董家墩株百物流基地附近,上千台车子有序的停靠在路两旁。活动现场,人山人海,各类家电、服装、生活用品琳琅满目,每个展位前都挤满了人。不少市民进去以前还是两手空空,出来的时候就大包小包,满载而归。

据株百方面介绍,此次仓库直销,公司集团高度重视,充分发挥自身雄厚的资金优势和规模优势,备足货源并且充分保障货源结构的优越性。在让利力度上,家电产品价格一步到位、服饰低至1折、鞋包低至50元、超市1000个民生单品劲爆低价,企业态绝对实力派,难怪有这样的吸引力!



作为仓库直销的重头戏,株百家电汇聚了海尔、美的、格力、西门子等众多大品牌,直销规模、参展品牌、优惠力度都超过往年的任何一届。“买低价,直奔株百仓库,工厂价就在眼前!”“买家电,托人情?找关系?统统都不如株百仓库直销价!”面对仓库直销,参与过的株洲人都约而同这样说。几年来株百仓库直销价格实在,坚持秉承“不忘初心惠百姓,仓库直销为民生”的宗旨。这次,众多家电品牌均推出最新型号的产品及特价机,让消费者享受到了最新的购物体验。

在现场,株百还准备了免费专车接送,设置了休息服务区,让每一个市民都能享受VIP的服务。

据悉,仓库直销活动将持续到4月16日,希望市民把握机会。(张建敏)

脑病患者 免费申领

神经是脑神经细胞和神经组织的核心天然成分,神经也是迄今为止世界上发现的能促进受损神经组织修复和再生的特殊物质,特别是大脑细胞、视神经细胞、周围神经细胞生长、再发育和维持的必备“高级营养素”对提高脑神经的活跃程度,防止脑神经衰老有很大作用,神经被誉为21世纪的脑部革命!

美国原装进口欣康100加强型神经酸抗衰老,适合以下人群服用。

- 1、失眠多梦,记忆力衰退人群;
- 2、腰酸腿酸、四肢乏力、精神萎靡人群;
- 3、动脉硬化、帕金森综合症、神经衰弱

人群;

- 4、高血压、高血脂、中风偏瘫人群;
- 5、老年痴呆、脑梗、脑萎缩人群;
- 6、精神抑郁、癫痫病人。

美国原装进口欣康100加强型神经酸,进入中国以来,取得了很好的效果,为全国的脑病患者带来了福音和希望,为了减轻脑病患者的负担,即日起在全国开展免费申领体验活动,每天仅限300名,活动先到先得,送完为止。

领取热线 400-6224-668
活动期间只需承担海关关税即可。