

# “丽景滨江”物业费涨价为何暂停？

## 物业费调价有空间,但不能任性,涨价必须要过半业主同意



▲经物业公司提升服务品质,丽景滨江一期小区环境大有改观 记者 姚时美 摄

3月28日,经过最后一次协调会达成共识,天元区丽景滨江一期物业费调价暂停。此前,经过业主和物业公司之间5个多月的博弈,双方为物业费涨价发生了激烈争执。

记者了解到,随着4月1日《株洲市城区物业服务收费实施意见》正式实施,物业费调价成为广大业主关心的问题。新规后的物业费基准价是多少?物业费调价怎样规范?业主、物业公司、主管部门各有何看法?近日,记者对丽景滨江一期小区进行了走访调查。

### 业主反映 并非一味反对涨价 而是服务要跟上

丽景滨江一期业主邓先生说,今年3月,小区物业公布了一期物业费涨价通知,立即引起一期广大业主关注。

邓先生说,目前丽景滨江一期基础物业费收费标准为1.4元/m<sup>2</sup>,二期则为1.75元/m<sup>2</sup>。去年10月,小区物业公司张贴公告,拟将一期物业费标准提高到1.75元/m<sup>2</sup>,和二期一致,遭到部分业主反对。为此,物业决定分三年连续涨价,到2021年涨价至1.75元/m<sup>2</sup>,仍旧遭到业主反对。

物业公司公示方案后,对拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等进行了公布,但是在征求意见过程中,出现了一些问题,在上门征求意见过程中,只有物业一方的人参与,最后结果是签字“同意”的业主较多,“不同意”的较少。于是,有业主提出反对意见,认为物业人员诱导业主签字,就有业主自发组织签字,结果大相径庭,“不同意”的业主较多,甚至有业主在物业人员上门时签字“同意”,而业主自发组织签字时,又签的是“不同意”。业主和物业双方发生激烈争执。

“业主并不是一味反对物业费涨价,而是要求物业服务做到位,服务跟上了,业主也愿意掏钱。”邓先生说。

### 事件进展 因业主反对,物业费调价暂停

据了解,丽景滨江一期物业费涨价酝酿了很长时间,小区业委会和物业公司多次交流,为此物业公司这几年做了大量工作提升物业服务品质,直到去年下半年,业委会认为小区物业管理确实比以前有所改观,就同意物业启动一期物业费适当提价,但是在实际操作中物业公司操之过急。

本来是业委会和物业一同上门征求业主意见,结果是物业公司单方面派人上门,部分业主有意见,认为被物业人员诱导签字。另外,本来是公示满7天后上门征求意见,物业公司在7天未满的情况下就派人上门,也造成部分业主有意见,加上后来业主自发组织签字,

和物业公司上门的签字情况有很大不同,更加激发了矛盾。

矛盾激发后,此事引起了有关部门重视。3月28日,由市物业管理处组织天元区物管办、嵩山路街道办事处、临江社区居委会、业委会、物业、业主召开最后一次协调会,最终达成共识,一期物业费调价暂停,由社区居委会参与指导,重新进行意见征求工作。

对于此事,丽景滨江业委会成员易建新认为,随着人力、物价的上涨,物业管理的成本越来越高,物价上涨是个趋势,物业费可以适当涨价,但是物业公司要做好服务,也要和业主做好沟通工作。

### 物管回应 各项成本上涨,提价才能正常运转

“丽景滨江2017年亏损了几万元,2018年亏损了十多万元。”株洲联谊物业管理有限责任公司副总经理魏彪说。

魏彪介绍,丽景滨江一期交房已经十年,公共设施,设备大多已经老化,造成维护保养成本增加,而且人工工资也在逐年上涨,按照国家政策,必须给员工购买社保,这些都造成

人工成本增加,按照以前的收费标准,公司运营入不敷出,难以保证正常运转。

他说,物业公司也知道物业费要提价,物业服务品质必须要提升,因此早在2016年,公司就开始提升一期的物业服务品质,比如设备维修保养、设备标准化建设、绿化整改、环境清洁,一直到去年,完成品质提升。

### 部门声音 《实施意见》让物业费调价更规范

“今年4月1日实施的《株洲市城区物业服务收费实施意见》其实对物业企业也有益处。”市物业管理协会会长马文新说,就物业费基准价而言,比如原来最高五级是电梯房2.0元,现在五级电梯房是2.6元,如果上浮30%,电梯房可收到3.38元。而现在全市的电梯房收费一般是1.6元至2.2元左右,调价还是有空间。

市物业管理处副处长邢民说,按照《实施意见》规定,物业服务标准分五个等级,采用菜单式收费,相应等级的服务标准对应相应等级的收费标准。这将使我市物业费调价机制更规范,让广大业主明明白白消费。

“物业费调价不能任性,物业公司、业委会说了都不算,必须要业主同意。”邢民说。



### 市民看法

“株洲业委会联盟”微信群对于物业费涨价讨论很热烈。有人认为,物业费调价要按正规程序,没有业主大会“双过半”的调价决议无效。有人则称,需要超过一半的业主签字同意,或者合同有约定,也可以调价。

“菜茵业委会老杨”说:我们小区前期物业合同是1.1元/m<sup>2</sup>,约定业委会成立后按1.5元收费,但是业委会成立后没有同意涨价,物业公司又签了3年合同,按1.1元/m<sup>2</sup>收费。

“株洲锦安城业委会易任贤”说:当前物业人工工资确实有所涨幅,但是不大。

株洲天海物业管理有限公司法定代表人彭武君说:受消费观念影响,物业费调价对于所有小区而言,都存在难度;对于老旧小区而言,提价的可能性微乎其微。

### 相关链接

#### 物业费具体怎样调价?

按照《株洲市城区物业服务收费实施意见》规定,物业服务企业在合同履行期间不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的,应当在物业管理区域内按幢(梯)公示拟调价方案、拟调价理由、成本变动情况等相关资料,并经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意。属于政府指导价的,报市价格主管部门和市房产主管部门。

实行政府指导价的普通住宅公共性物业服务收费最高收费标准可在公布对应的基准价上浮30%;保障性住房最高收费标准可在公布的最低级物业服务收费基准价上浮10%。

以实行政府指导价的普通住宅物业服务收费为例,涨幅其实并不低(见下表)。

物业费收费基准价和政府指导价最高涨幅价格 (单位:元/m<sup>2</sup>)

	多层	高层
一级	0.61 0.793	1.055 1.3715
二级	1.015 1.3195	1.445 1.8785
三级	1.355 1.7615	1.785 2.3205
四级	1.755 2.2815	2.185 2.8405
五级	2.175 2.8275	2.605 3.3865

### 辽宁省原副省长刘强 一审获刑12年

北京市第三中级人民法院9日公开宣判辽宁省人民政府原副省长刘强受贿、破坏选举案,对被告人刘强以受贿罪判处有期徒刑十一年,并处罚金人民币一百二十万元;以破坏选举罪判处有期徒刑二年,决定执行有期徒刑十二年,并处罚金人民币一百二十万元。对刘强受贿所得财物及其孳息予以追缴,用于破坏选举犯罪的财物予以没收,上缴国库。刘强表示服从判决,不上诉。

北京市第三中级人民法院认为,被告人刘强的行为构成受贿罪、破坏选举罪,应依法数罪并罚。鉴于刘强到案后,能够如实供述自己罪行,主动交代办案机关尚未掌握的大部分受贿犯罪事实,认罪悔罪,积极退赃,赃款赃物已全部追缴,具有法定、酌定从轻处罚情节,依法可对其从轻处罚。法庭遂作出上述判决。

(据新华社)

### 香港9名非法“占中” 策划组织者被定罪

香港特区西九龙裁判法院9日宣判,裁定非法“占中”发起人戴耀廷、陈健民、朱耀明等9人罪名成立。法庭将在完成被告求情程序后判刑。

法庭判决书指出,戴耀廷、陈健民、朱耀明三人2013年3月至2014年12月2日期间在香港共同串谋并与其他人串谋,在中环对公众造成妨碍,构成“串谋作出公众妨碍罪”。

法庭裁定,戴耀廷、陈健民、陈淑庄、邵家臻等8名被告“煽惑他人作出公众妨碍罪”罪名成立,陈淑庄等5名被告“煽惑他人煽惑公众妨碍罪”罪名成立。

香港2014年9月底发生非法“占中”,历时79天,导致香港旅游、零售、交通运输等多个行业遭受重创。

(据新华社)

### 发改委拟将虚拟货币“挖矿” 列入淘汰类产业

国家发改委8日公布《产业结构调整指导目录(2019年本,征求意见稿)》,向社会公开征求意见。

其中,虚拟货币“挖矿”活动(比特币等虚拟货币的生产过程)被列入淘汰类产业;烟草制品加工项目、别墅类房地产开发项目、高尔夫球场项目、赛马场项目等列入限制类产业。

《产业结构调整指导目录(2019年本,征求意见稿)》由鼓励类、限制类、淘汰类三个类别组成。记者注意到,淘汰类主要是不符合有关法律法规规定,不具备安全生产条件,严重浪费资源、污染环境,需要淘汰的落后工艺、技术、装备及产品。

(据人民网)

### 时事短讯

●教育部9日发布通知,决定启动一流本科专业建设“双万计划”,2019年至2021年建设1万个左右国家级一流本科专业点和1万个左右省级一流本科专业点。

●据韩国媒体9日报道,韩国计划从今年下半年开始分阶段推广高中义务教育,并于2021年实现全面普及。



### 电动车 环球之旅

近日,32岁的荷兰男子瓦克在澳大利亚悉尼结束了其长达3年的电动车之旅,总驾驶距离约为95000公里。

为了证明电动车可以用来应对气候变迁,瓦克驾驶被福斯Golf改装车,从荷兰一路开到了澳大利亚的悉尼,经过33个国家,共花费了3年时间。他自

称这是世界上最长的电动车之旅。据悉,瓦克受到了来自世界各地的公开捐助,其中包括为汽车充电、为他提供饮食和睡眠处所。瓦克表示:“我想要展现电动车可以续航的优点,来改变人们的看法,并鼓励人们开始驾驶电动车。”

(据人民网)

## 四部门联合印发意见明确恶势力认定标准 依法惩处“软暴力”犯罪

全国扫黑办9日在京首次举行新闻发布会,公布最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部联合印发的《关于办理恶势力刑事案件若干问题的意见》《关于办理“套路贷”刑事案件若干问题的意见》《关于办理黑恶势力刑事案件中财产处置若干问题的意见》《关于办理实施“软暴力”的刑事案件若干问题的意见》,对恶势力违法犯罪认定、依法打击“套路贷”、处置黑恶势力犯罪涉案财产等方面作出进一步明确、细化,为依法严惩黑恶势力违法犯罪提供了更加坚实的法治保障。

### 明确恶势力认定标准

《关于办理恶势力刑事案件若干问题的意见》指出,人民法院、人民检察院、公安机关和司法行政机关要严格坚持依法办案,确保在案件事实清楚,证据确实、充分的基础上,准确认定恶势力和恶势力犯罪集团,坚决防止人为拔高或者降低认定标准。

根据该意见,恶势力是指经常纠集在一起,以暴力、威胁或者其他手段,在一定区域或者行业内多次实施违法犯罪活动,为非作恶,欺压百姓,扰乱经济、社会生活秩序,造成较为恶劣的社会影响,但尚未形成黑社会性质组织的违法犯罪组织。

同时,该意见明确,单纯为牟取不法经济利益而实施的“黄、赌、毒、盗、抢、骗”等违法犯罪活动,不具有为非作恶、欺压百姓特征的,或者因本人及近亲属的婚恋纠纷、家庭纠纷、邻里纠纷、劳动纠纷、合法债务纠纷而引发以及其他确属事出有因的违法犯罪活动,不应作为恶势力案件处理。

### 严打“套路贷”等新型犯罪

《关于办理“套路贷”刑事案件若干问题的意见》指出,“套路贷”是对以非法占有为目的,假借民间借贷之名,诱使或迫使被害人签订“借贷”或变相“借贷”“抵押”“担保”等相关协议,通过虚增借贷金额、恶意制造违约、肆意认定违约、毁匿还款证据等方式形成虚假债权债务,并借助诉讼、仲裁、公证或者采用暴力、威胁以及其他手段非法占有被害人财物的相关违法犯罪活动的概括性称谓。

该意见明确,以老年人、未成年人、在校学生、丧失劳动能力的人为对象实施“套路贷”,或者因实施“套路贷”造成被害人或其特定关系人自杀、死亡、精神失常、为偿还“债务”而实施违法犯罪活动的,除刑法、司法解释另有规定的以外,应当酌情从重处罚。

### 进一步规范涉黑恶财产处置

《关于办理黑恶势力刑事案件中财产处置若干问题的意见》规定,公安机关、人民检察院、人民法院在办理黑恶势力犯罪案件时,在查明黑恶势力组织违法犯罪事实并对黑恶势力成员依法定罪量刑的同时,要全面调查黑恶势力组织及其成员的财产状况,依法对涉案财产采取查询、查封、扣押、冻结等措施,并根据查明的情况,依法作出处理。

该意见指出,对涉案财产采取措施,应当严格依照法定条件和程序进行。严禁在立案之前查封、扣押、冻结财物。凡查封、扣押、冻结的财物,都应当及时进行审查,防止因程序违法、工作瑕疵等影响案件审理以及涉案财产处置。

### 依法惩处采用“软暴力”实施的犯罪

《关于办理实施“软暴力”的刑事案件若干问题的意见》指出,“软暴力”是指行为人为谋取不法利益或形成非法影响,对他人或者在有关场所进行滋扰、纠缠、哄闹、聚众造势等,足以使他人产生恐惧、恐慌进而形成心理强制,或者足以影响、限制人身自由、危及人身财产安全,影响正常生活、工作、生产、经营的违法犯罪手段。

意见指出,为强索不受法律保护的债务或者因其他非法目的,雇佣、指使他人采用“软暴力”手段非法剥夺他人人身自由构成非法拘禁罪,或者非法侵入他人住宅、寻衅滋事,构成非法侵入住宅罪、寻衅滋事罪的,对雇佣者、指使者,一般应当以共同犯罪中的主犯论处;因本人及近亲属合法债务、婚恋、家庭、邻里纠纷等民间矛盾而雇佣、指使,没有造成严重后果的,一般不作为犯罪处理,但经有关部门批评制止或者处理后仍继续实施的除外。

(据新华社)