

管理小区11年的物业因亏损严重无奈退管 延续了20年的 物业费收费标准 该不该涨？

“2007年，保安月工资800元，物业费每月0.5元/平方米。11年后，保安月工资涨到了2010元，物业费仍收0.5元/平方米，企业亏损严重，我们只能退管。”昨天，在江北孔浦街道阳光清晨花苑，物业项目经理许飞燕无奈地说。

记者从宁波市住建委获悉，我市现行物业费收费标准已延续20年。由于人工工资上涨等原因，不少物业企业亏损严重，陷入服务质量下降、居民拒缴物业费愈演愈烈的恶性循环当中。



世纪城小区物业实施动态保洁。

物业费拟涨价，居民不认可 管理小区11年的物业决定退管

“阳光清晨花苑共有业主813户，从2007年6月交付起，就由我们耐森物业接管。”江北孔浦街道阳光清晨花苑小区物业项目经理许飞燕说，“去年，公司亏损近40万元。今年，到现在为止，已经亏了近50万元，人工工资上调是一大原因。”

据介绍，阳光清晨花苑物业费年收缴率在75%—79%之间。去年年初，物业提出物业费上调方案，拟从当前的每月0.5元/平方米涨到1.1元/平方米。

调查下来，结果不尽如人意。宁波耐森物业管理有限公司区域负责人徐骏说：“业主不同意的占多数，业委会也有半数人不同意。”

目前，小区有近百户存在外墙渗漏问题。“曾想过先垫资维修，但由于物业无力承担，只能打消这个念头。”徐骏说，“我们思量再三后，只得选择退管。”

江北孔浦街道城建办主任毛剑中表示：“按照提前三个月通知的要求，耐森物业已经将退管消息提前告知了我们。我们要求物业退管之前做好与新物业的交接工作，不能因物业缺失导致小区环境质量下降。”

这两个小区多次涨物业费 公共设施设备更新、小区安全更有保障

在我市，与耐森物业一样有着生存困难、涨价又未取得居民支持的物业，不止一家。那么，我市有没有物业费涨价、又获居民理解的小区呢？记者从海曙区物业办获悉，该区文昌花园和世纪城的物业费进行过多次提价，其中文昌花园物业费已经提价4次了。

文昌花园是1999年交付的老小区。记者走进该小区，虽然公共设施设备已显陈旧，但是地面整洁、车辆停放有序。

文昌花园物业公司联合物业项目经理丁明说：“近20年来，小区物业费一共涨了4次，从每月0.3元/平方米到现在的0.85元/平方米，最近一次涨价是2016年。”

之前，同其他老小区一样，文昌花园存在着墙面渗漏、道闸系统失灵、摄像头未能全覆盖，以及其他公共设施损坏等问题。2016年，新一届业委会上任后，第一件事就是着手物业费上调的摸底调查。“第一轮调查，80%业主同意。经沟通，业主同意率达99.7%。”2017年是物业费涨价的第一年，当年小区物业费缴纳率为100%。

涨价后，为何还能达到100%的收缴率？丁明道出了心得：“首先，物业和业主充分沟通，业主明白为什么涨、涨多少、涨了后能干什么，涨价获得了居民的理解和支持；其次，涨价后，业委会监督物业尽最大努力改善小区环境、提高服务水平，给居民一个满意的交代。”

物业费涨价后，物业更新了道闸系统、补种了绿化、修补了破旧的公共设施，还增设了11个摄像头，做到了小区主要区块全覆盖。

同样，在世纪城小区，物业费也经历过2轮涨价。作为一个2002年交付的小区，交付时物业费为每月1.5元/平方米；2011年，提价至1.8元/平方米；2015年，又涨至2元/平方米。

“涨价后，我们对车库道闸进行了维修更新，对屋顶漏水进行了修补等。目前，我们正在对零部件老化的门禁系统进行更新，用上了人脸识别系统，预计9月20日前完成改造。”银亿物业世纪城项目经理周辉说。

提高物业费， 居民一年得多掏多少钱？ 涨物业费，居民怎么想？

据市住建委物管处的统计显示，以海曙、江北、鄞州三区为例，截至今年6月底，三区绕城高速以内共有2000年以前建成交付的住宅小区247个，其中，无物业小区69个，占28%。

当前，在新建商品房物业费动辄每月2—3元/平方米的情况下，老小区物业费该收多少才能保障基本服务？市住建委物管处相关负责人表示，经过对物业服务企业的成本监审数据分析，我市老小区收取0.6元/平方米物业费，且在公共收益补充达到0.25元/平方米的情况下，物业可维持基本的服务收支平衡；如果没有公共收益补充，物业费每月收取0.85元/平方米，可维持基本的保洁、保安、保序、保绿服务；需要说明的是，这个成本是在物业费收缴率基本达到100%情况下测算的。

如果物业费每月提高0.3元/平方米，居民一年得多掏多少钱？周辉给记者算了一笔账，按100平方米面积计算，100平方米×0.3元/平方米×12个月=360元。也就是说，居民一年多掏360元。

小区上调物业费，居民会怎么想？记者随机调查了几名居民。世纪城业主王女士表示：“因为成本上涨，涨物业费可以理解，毕竟业主更在意的是物业的服务。我们小区物业费上调后，物业服务意识更强了。印象深刻的是，业主的孩子因腿摔伤无法上学，保安无偿轮流背孩子上学放学，足足背了一个多月，让人感动。”

居民陈先生也表示：“小区物业费上涨，有意见的居民重点不在涨价，而是不知道为何涨。”为此，他认为物业应定期公布收支情况，接受业主和相关部门的监督。

市住建委物管处有关负责人表示，2017年底，全市已全面推进“阳光物业”。“虽然依据国家有关规定，物业服务企业有权对包干制的物业服务收支情况不予以公开，但从建立健全物业服务企业和业主、业主委员会的互信机制角度考虑，我们鼓励和倡导物业服务企业主动公开服务收支情况，接受业主、业主委员会的财务审计或监督。”

记者 周科娜 文/摄

全年无休 全天候办理

分类广告

刊登热线：
56118880

办理地址：海曙区梁祝路699号
801（芝士公寓对面）
支持微信办理 免费套红

寻求合作商

宁波地区共享自行车寻求合作商，各项运营手续齐全，有意向者具体事项面谈。联系电话：15867879922陈

华夏仁本殡仪服务

生命有终点 服务无止境 始终如一 真诚前行

24H免费服务电话
400-800-8996

网址:www.chinascts.com

票务信息

丁丁票务15824224102

2折起销售宁波5星级酒店月饼票
2.5折起出周氏等阳澄湖大闸蟹券

搬家搬厂

●友好专业搬家搬设备 87329310
●千喜搬家搬厂特优 87778900
●快捷专业搬家搬钢琴 87907772

美容养生会所转让

沧海路1号港隆广场8号楼，面积约700m²，2层，装修豪华，经营2年左右。转让费68万房租5.2万/月
联系人：13685700449黄女士
13957800132徐女士

宁波市育王三墓园

墓园是民政部门批准的正规公墓，位于育王寺大门南面100米（过铁路），价格亲民，最低价一万（大约2—3平方米壹穴），款式齐全。来必接送，公交155、162、750、756、758、759育王寺下车，或轻轨一号线宝幢站下车。
预约电话：88339061
13567920891

前途招聘

●聘大学生美术兼职15905743328

法律服务

●离婚、房产、经济纠纷 87295238

商品供求

●大大特价洗洁精等18069090385

驾驶培训

●学大车B照13306617808吕教练

锅炉销售

买锅炉优选“仰望”牌，在市场上广受欢迎，欢迎来人来电咨询，愿与您合作达双赢。
销售主管：蒋建定
电话：13968284728

各位企业家人士你们好

本公司在德国柏林有一块土地面积13.8万平方，厂房1.3万平方，高度16米，可分2层—3层，变压机2500KV，可生产废塑料造粒改性，粉碎，少量清洗及其他投资项目都可以，另外长期供ABS、PC、PA6、PA66GF28、PC/ABS等粒子及副牌。有意向可来本公司考察。
联系人：顾先生
电话：0049-15175960161
微信：13251965999

物业出租转让

●洪塘宾馆转让出租18958388616
●轻纺城旁1-3楼租18106637511
●出租舟孟南路店面13957889628
●小港36.8亩18000平厂房出售5500万，联系13857896809
●江北大道雷克萨斯东边有4千平方厂房出租，价面议13857864109

宁波天宏会计师事务所有限公司诚聘审计助理人员

要求：大专及以上学历，会计、审计、财务等相关专业，有相关工作经验者优先。
87193391、13906682947顾女士
邮箱：1139162633@qq.com

土地、厂房出售

位于镇海招宝山街道平海路工业用地出售(含土地/厂房)；
土地使用面积：22365平方米(33.548亩)，可分割转让；
优质标准厂房：6694.34平方米，证件齐全，位置好、交通便利、价格面议。
联系电话：13586889190
13806679688

婚车租赁

手机微信13884418315

个人求职

●刘先生从事财务管理30年，财务管理能力强，有丰富的财务管理经验，愿意给中小企业做财务顾问，电话13957870139

厂房出租、出售

位于慈溪市慈东滨海工业区土地23亩，标准厂房8000平方米，单层。价格面议
联系电话：13706749001

厂房、店铺出售

古林工业区占地10.5亩5000m²实用6000m² 3100万
龙山小东门厂房地3.6亩5亩1500m² 2000m² 160万/亩
范江岸店面1—2楼267m²已出租42万一年800万
15557880015陆
柴桥占地21亩厂房9000m² 3300万
洞桥占地23亩1000m² 2900万
河姆渡 13亩4000m² 1300万
横溪厂房17亩1万m² 2780万
13065633788

旧货回收

有旧货请拨13884469298

●高价收一切旧货13586580881严
●高价收空调13736100387江

调查咨询

神州调查87289267

民事取证、商务、打假、寻人
宁波人自己的老牌调查公司

店面出售薛家南路(十二庭院)

66-155m²买一层送一层
带租约 清盘价
17500-23500元/m²
联系电话：18094578988

招聘

学生公寓管理员若干名女
45周岁以下，初中以上学历，有良好沟通及语言表达能力。
另聘公寓区长女大专以上
地点：宁波市高教园区学士路1号万里学院内(西区)
宁波市鄞州区邱隘镇盛莫路1519号浙江万里学院(东区)
电话：15867210481 吴老师

友情提醒：使用本栏目征婚信息请注意查验对方相关资料。因广告审查仅涉及《广告法》要求的相关内容，敬请应征者注意自我保护。

本人征婚

丧偶女65岁，性格直爽，身体健康，爱好锻炼，偏年轻，独居，家境优，真心寻找一位健康实在，性格直爽的老老伴，只要有共同语言，一同散步，同去旅游，经济、年龄、地区不限，愿上门更好！
委托电话：17167521507

宁波市甬商发展研究会招聘

展厅管理、编辑记者、行政助理；
要求：女性、大专以上，宁波本地人，有管理、策划能力，从事过本行业者优先。87189650 钱老师
宁波市和义路168号万豪中心4-2
邮箱：87196889@163.com

求购求租各类厂房商铺

本人客源多成交快
另出售镇海厂房占地约5亩建筑约3000平方米
价格面议13586582271高