



# 波特曼公寓12年返租到期后 每平方米9.8元高额物业费愁煞业主 房子收回来了 业主却住不起了

## 返租到期后,自己的房子却成“烫手山芋”

程先生望着与五星级酒店连为一体的波特曼公寓高楼,心绪难平。

2004年,那块区域还没有大型商业广场,新建的波特曼大酒店在当时可谓独树一帜,该酒店群楼其中一幢公寓楼对外出售。程先生比较看好,于是花80万元购入一套50平方米的公寓,并与东港波特曼大酒店公司签下12年的返租协议,每年给予业主6.6%的租金回报,其他费用不用管。

“十多年前80万元不是小数,对我们来说也是花了血本!”程先生说,之前租金都正常支付,但从2015年开始,租金出现拖欠情况,后来情况愈加严重。令程先生感到更为苦恼的是,到了2017年10月

底,与酒店方12年的返租期结束后,房子归还程先生,业主们自己承担物业、水电、维修等费用时,才发现价格太高。

程先生拿出物业收费表格:物业管理费每月9.8元/平方米;公共设施设备维修费每年25元/平方米;电费0.815元/千瓦时;水费3.5元/立方米。还有,因为空调和热水与整个酒店是一个系统,所以空调电费按1.22元/度独立核算,还要收热水费39元/立方米。

“像我的房子,每年光物业费和公共维修费就要交7000多元。”程先生说,房子拿回来了,但感觉像接了个烫手山芋。

## 住不起租不掉,还得每月交高额物业费

波特曼公寓在产权证上都明确显示,使用年限为70年,房产性质为住宅。

“现在12年的返租期结束了,按理说应该按正常商品房住宅收取物业及服务费、水电费。为什么返租期结束,物业收费还是照旧?”业主张女士说到这里就有点激动,“现在新交付的高档小区一般也就2.5元/平方米左右,我们现在多收取近四倍;而水电费也偏高,按商业用房在算,按理说应该按民用标准收取。”

业主王女士说:“我的是一套小房,40多平方米,可一年要交7000元物业费,这个是住宅啊,哪有这么贵!现在我们房子也空着,没有使用,也不需要物业服务,所以也拖着没交天价物业费。结果物业催讨不断,经常往门缝里塞催款单,并没有与我们协商物业收费的问题。”

一边是物业催讨物业费,不给商量余地;另一边,原承租方东港波特曼大酒店公司却还拖欠着不少业主的租金。业主张女士说,酒店公司还拖欠她3个月,大概3万元左右租金没支付。很多业主已起诉酒店方,索要租金。

因为物业费用太高,导致业主们的房子难以出租出售。程先生的房子自从返租结束后,就挂上中介平台,因为询问的多下手的少,所以只能降低租金,去年上半年以3800元/月(包括物业费)租给别人三个月,后来承租人人去楼空。“现在3600元/月,包括物业费,都租不掉。”

程先生说:“我在出租的同时也出售,但很多人来询问后,又去物业问了一下,发现物业费这么高就吓跑了!”现在,程先生的房子已在中介挂了大半年了,还没出手。

## 物业费是备案过的,贵有贵的道理

昨天,记者来到负责该公寓的宁波波特曼物业管理有限公司,就业主们关心的问题向物业做了咨询。

物业费为什么如此之高?

“收费高是因为服务好,我们是酒店管家式服务,投入的人力、服务标准都是不一样的。”物业公司邱经理表示,“有的业主不在这里,可以把钥匙交给我们,他打个电话来,我们可以随时帮他们服务。这哪个普通住宅小区做得到?”

这么高的物业费是否有收费依据?

“我们的物业费标准是经过物价局备案的!”物业公司邱经理说完,拿出一份物业公司在2004年公寓交付时的文件给记者看,上面写明了该公寓收取的物业费为每月9.8元/平方米,公共维修费每年25

元/平方米等内容,上面加盖了物价局备案的图章。“所以我们收费都是经过物价局同意的,都是正规的。收费标准我们也没有变过,而且一开始公寓楼出售时,有一部分都是由业主自己使用出租的,他们也是这个物业费,都是接受的。”

返租到期后物业服务为何不能重签?

在业主当初与物业公司签订的协议中,有这么一条:待乙方所购房屋交付时甲乙双方即另行签订具体的物业服务管理合同。现在,返租到期,房子交到业主手中,是不是物业服务也要重新签订?

物业公司相关负责人表示,是需要重新签订物管协议,但这里的业主总共有400多户,他们各有诉求,目前也没有成立业委会,没办法签。

## 街道相关负责人: 需要成立业委会协调解决问题

波特曼公寓的物业、水电等费用,为何与一般的住宅小区相差较多?记者先后咨询了住建部门物业管理科室和物价局。

相关负责人表示,目前物业费主要还是由市场定价,没有一个明确标准或区间限值。开发商交付房子,对于物业收费价格需要经物价部门审批,物价部门根据实际情况进行把关,批准了就可以。如果需要调价,则需要通过小区业委会经全体业主同意。

“目前物业费并没有一个统一标准,但一般宁波的住宅物业费都在2-3元/平方米左右,商业用房则视情况更高点。”物价部门人员表示。

“波特曼公寓业主很多,包括酒店方其实也是业主之一,但他们缺少业主代表或业委会组织来处理事务。”波特曼公寓所在的鄞州百丈街道负责物业的工作人员表示,此前也接到过业主对于租金问题的反映,“业主的诉求很强也很多,但是要解决问题,首先最好有一个能够代表业主的组织,才能和物业公司进行协商,否则物业公司也不知道听哪些业主的。”街道相关负责人表示,出于为业主解决问题,他们也会视情况介入协调。

### 业主烦恼



酒店内波特曼公寓的通道

### 物业回应

### 记者帮忙

“这套波特曼公寓房子,我在中介平台已经挂了快半年了,卖也卖不出、租也租不掉。别人一问物业费、水电费都吓跑了!”鄞州区波特曼公寓的业主程先生最近十分烦恼,该公寓本是东港波特曼大酒店统一返租经营的,可自从12年返租期于前年到期后,业主们就像接到了一个烫手山芋。

该房产性质虽为70年产权住宅,但物业费高达9.8元每平方米。一边租不出,一边又得负担高物业成本,愁煞业主。

□记者 陈善君 文/摄



波特曼公寓外景