社区规模小导致成本居高不下，往往靠母企“输血”

小区物业公司为啥赔钱赚吆喝

据统计，日照大大小小的物业公司有100多家，暂无一级资质企业，三级资质较多，其中近半数物业公司附属于房产公司，负责开发小区的物业管理，剩余多为独立的物业公司。随着物业管理的逐渐起步，越来越多的物业公司逐渐从房企中脱离出来，实现独立市场运作。物业公司想真正实现市场化运作还有很长的路要走。

每到冬天，山海天的住宅小区就变得冷清起来。 记者 刘守龙 摄

数量

12年，从一家发展到百余家

1999年，日照成立了第一家物业公司，到目前为止，日照物业公司的数量已经超过一百家，其中不少都是二级、三级资质的企业，有的物业公司已经开始申请一级资质。日照物业公司在短短的十二年时间里，公司数量呈几何倍增长，发展速度非常快。

今年，城市花园荣获了“全国物业管理示范住宅小区”称号，这是日照继山海天教授花园之后又一国优示范小区。日照物业公司经过发展不仅在数量上取得突破，在成绩上也收效明显。

“日照物业行业起步较晚，发展很快，但规模大的公司不多，多数还是新上马的小企业，运营实力较小，负责管理的项目也比较单一。 ”一业内人士认为，物业公司近几年发展虽然在数量上取得了突破，但大企业不多，物业公司“质量”还有很大的提升空间。

像日广物业、新力物业、都市物业等等，日照有近一半的物业公司是房企的下属企业，主要负责母公司开发楼盘的物业管理和维护，没有真正实现完全的市场化运作。

“开发商负责楼盘的开发，楼盘开发完成后，下属物业公司就入驻管理小区。”一业内人士说，让开发商的下属公司管理小区，在一定程度上可以降低小区维护成本，便于物业同开发商之间的协商沟通，维护房企形象，但同样，业主也失去了选择其他物业公司的可能性，一些服务管理相对较弱的物业公司只是房企的附属，并不具备完善的服务体系和管理能力，也一直被业主诟病，导致业主对物业的投诉居高不下。

据日照市物价局统计，10年来房地产和物业服务收费的价格问题排在群众投诉首位。其中，对物业公司的投诉多为：物业公司未与业主委员会或业主协商，自定物业服务收费和非住宅物业服务收费标准，擅自向业主收取小区内道路停车费，收取装修管理费等。

除了从事社区服务管理的物业公司，近几年又新兴了一批比较特殊的物业公司，它们主要负责园林、道路等的维护和保养，这部分物业公司数量多，但是规模都很小，很少涉足其他项目。

抱怨

社区规模小 物业成本居高不下

“现在日照的物业公司多数还是赔钱的，能挣钱的只是少数。”日照一物业公司负责人告诉记者，人工费用、材料费用等上涨较快，而物业管理费用依旧不变，且执行2005年制定的居民住宅小区物业管理收费等级收费标准，物业公司吃不消，多数物业公司还在亏损经营。

该物业公司以自己经营的小区为例算了一笔账，去年小区的物业费是每月0.25元/平米，提价后物业费是每月0.38元/平米，小区有业主600户，如果按照每户100平米算的话，一年收齐的物业费用得273600元。“每年小区保洁费用要4万元，绿化需要10万到20万，小区保安三班倒需要20多个，月工资按照1500元算，一年也要36万元。”该负责人说，这些基本开支至少要60万，还是保守估计，小区电梯等设备维修费用还没有计算在内，而且物业费收缴率也远远达不到100%，一年下来物业公司基本就是白忙活，一年要赔不少。

“现在雇个保安都不容易。”该负责人说，以前雇佣一个保安月工资只要800多元，现在出钱少了没人干，1500元的工资待遇，工人都挑挑拣拣。物业公司属于服务行业，需要的从业人员数量较多，人力成本上涨成为物业管理成本上涨的重要因素。

据了解，今年十余家物业公司曾经申请提高物业费，主要原因均为用人成本提高。

“日照小区总建筑面积在10万平米以上的不多，多数在五六万平米左右。”一业内人士认为，小区建筑面积小、业主少，不利于物业公司精简人员降低运行成本。

调查

赔钱赚吆喝 是为了楼盘促销？

既然物业公司都是赔钱运转，作为一个以营利为目的的企业，没有利润可图，是什么在维持着物业公司的运转？“主要还是因为有开发商的补贴，如果和开发商分开，物业早就停业了。”一物业公司负责人说，日照近半数物业公司是开发商下属的子公司，小区刚建好投入使用，小区配套和维护等很多方面需要花钱，例如管道铺设、维修，小区绿化等等，如果仅凭业主缴纳的物业费用想维持小区的正常运转很难，往往需要楼盘开发商的资金投入，新建小区物业管理前几年想挣钱很难。

有开发商补贴，亏损被弥补，物业还可以勉强运转，没了开发商补贴，物业承担不了，业主不愿分担。物业与业主相互扯皮。

房产公司下设物业公司负责自己开发小区物业管理，除了便于管理的原因外，物业服务越来越受到业主重视，树立自己物业品牌，有利于开发商楼盘营销也是主要原因。

“有自己的品牌物业公司，对楼盘销售非常有利。”海曲西路一楼盘销售负责人告诉记者，如今的消费者关注的不仅是楼盘的品质，小区的后期物业管理也成了关注对象。

在不少开发商那里，物业公司已经不再是单纯的营利工具，而是开发商的附属，负责开发小区的物业管理，维护集团形象目的，即使赔了钱，也能替开发商赚几声吆喝。

记者 刘守龙

【业内人士】

日照物业费收缴率平均不超六成

记者走访发现，一些小区的入住率偏低，影响了物业费的收取，而业内人士估计，日照小区物业费收缴率不到百分之六十。

在山海天太公岛二路一小区，小区有6幢高层224户，但实际常住的户数只有13户，而且多数还是陪读家庭。“最少的一个单元住一户业主。”该小区物业一负责人告诉记者，在山海天的住宅小区普遍存在入住率低的问题，夏天游客多小区住户还多一点，但到了冬天小区就空了起来。

该负责人说，由于小区入住的人数太少，物业收费都是个问题。一方面，小区常住业主少，一些不经常住的业主不愿意缴纳物业费，另一方面，对于非常住家庭，按照物业费的80%收取，物业费的收缴率低。

“虽然小区里居住的业主数量少，但物业公司配套维护、工作人员都缺不了。”该负责人说，小区物业办公室工作人员连同保安、绿化工人、环卫工人加起来总共有14个人，工作人员的数量比业主户数还要多。

记者采访发现，许多山海天的住宅小区面临物业费收取难、收缴率低问题，物业公司亏本运营。业内人士估计，日照物业费收缴率平均不会超过百分之六十。

不少老小区物管由居委会承担

记者走访发现，在老城区、石臼等区域，老小区物业管理成为空白区域，物业覆盖率低，许多小区没有物业管理，居委会担起了服务职能。

“老小区没有物业公司愿意接手的。”黄海二路一小区物业李经理告诉记者，老小区相对新建小区，基础配套设施存在老化或不健全问题，管理维护费用高。

“以前建造的小区多数没有配备暖气设施，即使配备好了也会因老化严重需要更换。”李经理说，让小区业主掏钱，多数业主不会答应，而且老小区居住的多是退休工人或是生活保障低的家庭，想提高物业费很难。物业公司接手这样的小区，只能不断地往里掏钱。

记者了解到，有的业主尤其是老住宅小区的业主，原先是国有企业单位职工，一直享受着“福利”或“半福利”式的物业管理，但现在许多企业已经倒闭，而且希望继续长期享受这种补贴式的物业服务。在这种环境下，物业所收取的管理费普遍很低，在业主福利享受习惯的心理下，物业费想要提高也很难。

不足两成小区有业主委员会

记者采访发现，日照多数小区没有设立业主大会选出业主委员会，设立业主委员会的小区数量所占比重不超过20%，业主权益意识淡薄，小区入住率低等是业主委员会设立少的主要原因。

“业主委员会成员没有固定的工资待遇，只有服务的义务，很多小区业主嫌麻烦不愿意管理，所以就没有成立业主委员会。”一业内人士说，业主委员会的缺失在一定程度上反映业主的权益意识还是十分淡薄，不能充分利用业主委员会的监督职能维护小区居民的利益。遇到问题时，小区业主会十分盲目，与物业缺少沟通渠道，往往是直接通过上访或投诉解决。

据了解，对于物业费的收取，成立业主大会的住宅小区，可由业主大会或其授权业主委员会与物业管理企业根据各地制定的物业服务收费基准价和浮动幅度协商议定，经业主大会批准后执行，并报当地价格主管部门备案。协商不成的，由物业管理企业参照当地的基准价提出意见，报当地价格主管部门核定。未成立业主大会的，由物业管理企业在当地规定的指导标准范围内提出意见，报当地价格主管部门核定。

而现实中，多数小区没有成立自己的业主委员会，物业费价格完全由物业公司制定，缺少业主参与物业费的商定，而物业公司提出的物业费，很多业主都不信任，抱怨物业费高。

另外，按照《日照市城市住宅小区物业管理暂行办法》住宅小区已交付使用且入住率达到50%以上时，物业管理主管部门应会同开发建设单位召开业主大会，并选举产生住宅小区业主委员会。而在日照还是有不少小区入住户数比例达不到百分之五十，条件限制影响了业主大会的召开以及业主委员会的产生。 记者 刘守龙

在一些小区物业管理比较混乱。记者 刘守龙 摄

编辑：刘守龙 组版：马梅玉