

# 小区内修路，业主要摊钱？

物业称不交钱就涨物业费，接受采访时承诺征得业主同意再开工



报料平台：齐鲁壹点情报站  
报料热线：13869196706

文/片 记者 李梦瑶

## 物业通知要修路 每户需交2750元

5月19日上午，记者来到济南市市中区白马山街道联发公寓，已经有多位业主等待在4号楼下，准备找物业协商修路事宜。但是在物业办公室并没有找到工作人员，小区保安室内也没有人。

小区业主代表路先生说，5月9日，物业负责人在群内下发通知，要在小区内进行路面改造，整个费用约200万元，物业承担40万元，要求每户居民拿2750元。

根据路先生和多位业主提供的聊天截图，公告中显示，小区改造提升内容主要是所有路面及小区外延路面铺设沥青、水稳、井盖更换、雨水管道疏通、增设花坛绿化、小广场改造、亮化工程等项目，具体明细物业会张贴出来。

此外，物业方称，项目将全程由审计公司跟进，以最终审计结果为准，多退少补。如果7天内业主对此次改造项目不认可或不同意，可到物业办公室进行登记，如到期未到物业办公室登记，物业视为同意此次方案。

但在业主们看来，此次修路计划自始至终就未征求过业主意见。“这么大的工程也没有召开业主大会商议，而物业发了‘收钱’公告后，承诺给出的具体明细也没见到，就直接向大伙收钱了。修多大面积、怎么修、钱花到哪里了，我们没有看到明细。”业主刘先生表示。

5月16日，物业又贴出一张公告，上面写着：经过汇总业主的反馈意见，得知部分业主一次性交纳工程费用有一定的困难，若业主可以一次性交清费用，一年内车位

小区内修路，业主要摊钱？5月18日，济南市民魏女士反映，市中区白马山街道联发公寓小区内要修路，物业要求业主每户出2700余元，如果不出钱就上涨物业费和停车费。对此，业主们纷纷质疑，要求停止修路。物业方回应，目前已经暂停项目，接下来会逐楼征求意见，80%以上居民同意后再开工。



现在小区内的路况确实比较差。

费用减免50%，并承诺5年内不涨物业费。但待项目竣工之日起未按时交纳小区提升工程费用的业主，将上调物业费、车位费和管理费，交费日期截止到5月31日。“这个公告的意思不就是这个月底，我们不交钱就给我们上涨物业费，这不是变相强制征收吗？”路先生说。

业主张女士表示，“修路问题是个导火索，我们大家也彻底因这次修路被激怒了。”她认为，近两年，小区物业费和其他的费用一直上涨，但是环境却越来越糟。市民崔女士指着绿化带说：“以前绿化面积还算大，但近两年，物业陆续把绿化都去掉了，

划成停车位，找我们收停车钱。”

记者在调查中发现，不少业主对物业费都颇有微词。根据小区业主提供的票据，小区物业费民住楼部分2020年0.4元/平方米，2021年直接涨价到1.2元/平方米；商住楼部分2021年时物业费为0.9元/平方米，今年直接涨到了1.4元/平方米。此外，车位费也从60元/月涨到现在100元/月，又增收管理费100元/年。“现在，按照物业重新张贴出来的通知，如果我们月底不交修路费，这些费用还要涨，像管理费直接又增加了一倍。”路先生说。

还有一些业主认为，近几年，物业公司

收取的停车费、管理费、小区公共区域广告等收入，本应归全体业主所有。“不论是收入还是开支，物业均没有任何公示表，而且所有我们交的费用都没有提供过发票，这次修路又要一下子交这么多钱，也没有明细。”他们希望物业出示以往每年的资金使用情况，核对收支账单。

## 修路项目将暂停 业主同意后再启动

随后，记者联系到联发公寓物业经理李宝奇。他表示，小区目前是水泥地，前期业主多次反映路面不平的问题，物业才组织这次整改。“4月初，我在业主群里提出给小区整体铺设沥青路面的设想，很多居民一片叫好，于是我们才开启了项目。”

根据李经理提供的聊天记录，记者看到小区内确实有不少居民表示同意，只是当时并未在聊天记录中提及到底需要业主们均摊多少钱。“联发公寓是小产权，当初交房时就没有向业主收取维修基金，所以中型和大型的维修项目都需要小区物业向业主集资。”李经理说。

“根据目前业主的反馈和街道办事处提出的要求，这个项目我们已经暂停，后期将会逐个楼栋向业主们征求意见，如果超过80%的业主都同意了，那么小区改造项目再重新启动。”李经理回应。

此外，李经理表示，虽然项目暂停，但此前方案中提出的物业要拿出的40万元对小区道路进行整改的计划不会变。“这40万元用来修小区内的唯一主干道路，修好后如果大家觉得确实方便了，到时候征求业主意见，筹集资金再对整体路面进行改造，将沥青路铺设到每个单元门口。”

对于物业费涨价和水电费用不明确问题，李经理称，目前小区内使用的是自备井和转供电，物业只是起到代收水电费的作用，无法向业主提供发票证明。此外，李经理同意，近期会让会计抓紧时间做一个收支明细表予以公示。

“我从2019年开始把自己的房屋交给卓寓公寓管理有限公司进行托管，没想到这个月突然就联系不上他们了。”近日，济南市民张女士向记者反映，上周六，她发现对方的电话已经暂停服务，最后彻底失去了联系。

## “卓寓”疑似失联，三个月房租谁来付

记者 王诗玥

### 记者调查 托管公司失去联系 仨月房租无人负担

“按照约定，卓寓公寓应该按季度付给我房屋租金，后来，他们提出改为按月支付。考虑受到疫情影响，他们盈利也不容易，我就同意了。但是他们每个月支付房租的时间都会在原时间基础上延后一到两周。这个月我就直接联系不到他们了。”据张女士介绍，为了省心，她在2019年选择把房子托管给了卓寓公寓进行管理，该公司需要每个月支付给她租金1150元，而租户则需要向该公司支付1600元的租金以及每个月80元的管理费和75元的物业费。

上周六，张女士想着又到了该支付房租的时间，便试图联系公司负责人，可该负责人的电话一直显示无人接听，到了周一时号码就直接暂停服务了。在那之后，张女士便和租客建立了联系，得知该租客已经向公司交了5月17日到8月17日的房租及一个月的押金，目前也无法和公司负责人取得联系。

随后，张女士尝试更换号码拨通该公司另一位负责人的电话，该负责人表示，原卓寓公寓管理有限公司已经破产，目前她的房源已经转交九万间管理运营有限公司负责托管。但当张女士再次拨打这个号码时，对方号码同样显示已经暂停服务。这令张女士十分困扰，“我的房子起码要等到8月以后才能够再次出租，这段时间的

损失又该谁来负责呢？”

就张女士反映的情况，5月19日，记者来到了位于历下区明湖天地的卓寓公寓管理有限公司，在A栋4楼的楼层导视图A406的位置上可以看到写有卓寓公寓名字的贴纸，而对应的A406室则已经成为一家美容养生会所，大门紧锁。

天眼查App显示，卓寓公寓管理有限公司成立于2017年8月，在历下区市场监管局注册，目前，公司仍处于开业状态。记者注意到，该公司牵涉了多起法律诉讼，曾多次因房屋租赁合同纠纷而被起诉，共有8条债务信息，目前仍有被起诉的开庭公告。

### 律师说法 业主可通过诉讼维权 签署合同时需要谨慎

齐鲁律师事务所的律师李云庆表示，遇到这种租客已经付款给托管公司，而托管公司却未支付给业主的情况，“我们只能要求托管公司支付房租，并且与托管公司解除合同关系。”李云庆说，虽然业主与托管公司已经失去了联系，但业主还可以通过起诉的方式，要求它支付租客搬离前的全部房租，并且解除合同，收回房屋的占有权。法院会根据起诉后的情况通知托管公司。

李云庆说，“在签署合同前一定要看清楚合同内容。如果真的需要通过托管公司来进行管理，可以考虑在签署合同中提出租客把全部或部分租金直接支付给房东，而不是全部支付给托管公司，尽量降低危险系数。”

## 有失联的，有欠钱的 房屋托管，谁来管管

记者 娄凯

### 市民反映 约定四月结清欠款 拖到现在还未结清

“按照租赁解除合同的规定，就应该在4月份的时候把钱结清。”据王先生介绍，早在2020年8月份时候，他把房子按照每个月2300元的租金租给济南驿家爱舍商务秘书有限公司，“本来是按照季度付给我租金，后来，他们提出按月支付。考虑到受疫情影响，我也同意了，也给他们减免过房租。但是每个月支付房租都会拖上十几天，都是我催他们才交。”每个月催促托管公司给房租让王先生逐渐失去耐心，他便向公司提出解约。“当时公司也同意了，便签订了租赁解除合同，上面明确写着签署协议后七个个工作日内结清所有欠款，共计4661.3元。”

然而七个工作日后，济南驿家爱舍商务秘书有限公司一直没有向王先生结清欠款，多次催促均以“没钱”作为理由回复。“刚开始我还相信，但看到他们招聘员工，还经常团建，这是没钱吗？”王先生提出了疑问，他的另一套房子也租给了济南驿家爱舍商务秘书有限公司，在他不断催促下年底才结清欠款。“工作人员强调是一直催促老板才把钱结清，结清欠款这不是应该的吗？”

家住济南市市中区的吉女士也有着与王先生一样的遭遇，在签订租赁解除合同后，多次催讨都被告知：“没钱！催会计！”这让吉女士很是困扰，“我从清明节催到五一，再从五一催到现在，电话也能打通，说话也和和气气，但就是不还钱。”

### 相关人士回避采访 律师建议提起诉讼

按照王先生提供的地址，5月21日，记者来到位于济南市市中区郎茂山路的济南驿家爱舍商务秘书有限公司海泊天元店。面对记者的采访，相关负责人郝女士一直回避为何拖欠租金，只是含糊表示需要查查账。看到盖有公司印章的租赁解除合同时，郝女士表示，“这个签名看不清，日期也没有，只有公司的盖章，合同是假的都不清楚。”郝女士说。当记者拿出另一份留有郝女士签名的租赁解约合同，她便转头离开。在采访期间，郝女士一直强调没有签名的租赁解约合同不具备法律效力。

天眼查App显示，济南驿家爱舍商务秘书有限公司成立于2015年，经营范围包括房屋租赁、房地产经纪、非居住房地产租赁等，目前处于开业状态。记者注意到，公司牵扯到多起房屋租赁合同纠纷的法律诉讼，共有6起开庭公告和5起法律诉讼。

那租赁解约合同是否具备法律效力？山东京鲁律师事务所副主任、工会主席张泽军说，公司盖章合同就生效了，郝女士所说的问题都不成立。那如果公司不按解除合同支付租金，业主可以向法院提起诉讼，维护自己的合法权益。



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：马纯潇 美编：马秀霞 组版：刘燕