

近日,记者走访泰城几个新老小区发现,老旧小区物业费定价偏低,每月每平米几毛钱的物业费,让物业公司吃不消,有的只能用新小区的盈利补贴老小区亏损。

物业收费低又不敢涨价

# 物业不挣钱 老小区怎么办?

本报记者 梁敏



华新物业雇佣大量工作人员维护社区环境。 本报通讯员 张志刚 摄

## 收费低,物业公司赔钱干

“我们项目前三年物业费是每月每平米1.2元,含电梯费;3年后是1.8元。”、“物业费定价是1.8元/平方米/月,包含6角钱电梯费。”27日,记者咨询多个楼盘发现,随着高层住宅越建越多,电梯费成不少小区居民每月必缴的费用,物业费也水涨船高。

一套120平方米的房子,以物业费1.2元/平方米/月计算,每月物业费144

元,一年是1728元;如果是1.8元/平方米/月,一年要缴2592元。“太贵了,住不起……”

一些楼盘的置业顾问刻意避开或淡化物业费问题,有个高端项目的置业顾问甚至表示,如果仅仅来咨询,物业费方面暂不方便透露。

相反,很多老旧小区物业费每月每平米还不到0.5元。岱岳区的健翔小

区、惠善家园东区以及市区一些单位宿舍的物业费每月每平米甚至低于0.5元。

泰安市物业行业协会相关负责人介绍,新旧小区物业费差距较大主要是老旧小区涨价难。很多老旧小区是单位公房,物业公司就是单位的下属企业,单位有一定补贴。部分物业企业重视市场信誉度,倘若他们撤离小区,会影响品牌。因此,经

济实力尚可的企业只能用盈利项目补贴亏损项目,勉强维持管理服务。

新建小区对物业服务要求较高,服务人员和需要维护的设施较多,所以物业费定价高。记者从华新物业、国华物业等管理较为出色的公司了解到,正规的物业公司对小区的安全保卫、环境维护、业主服务细致,小区环境优美,管家式服务让业主感到贴心。

## 建议: 政府部门 给点补贴?

物业公司挣钱少了可业主对服务的要求没有减少,业主与物业的矛盾一直存在。

记者采访不少业主,有的在国华经典等高档小区,有的在经济适用房小区,还有没有物业管理的业主自治小区,他们对物业服务都有一定不满。“小区物业管理得挺好,可我们的物业费也多,而且还有些小问题,有时候维修不大及时。”国华经典小区一居民说。“你来看楼这边的绿化,都没搞好,小树都直接砍了。”一名经济适用房业主说。

乐园小区是泰城第一个业主自治小区。小区走上“自我管理、自我服务、费用均摊”的道路。每月每户收取10元的均摊费用,全部用于小区物业管理,不过也存在一些问题。小区居民自治委员会只负责保洁、化粪池清挖、绿化和安全保卫。下水道堵塞还需居民一起商量集资解决,遇上有几家不愿意掏钱,事情要拖很久。小区的健身设施、喷泉景观等都已荒废,杂草丛生。

一老旧小区物业公司负责人说,众口难调,管理再好的小区也有业主不满意。以前叫物业管理公司,现在应该改称物业服务公司,业主与物业之间的矛盾,有多方面原因。“除了人力成本,我们还要承担小区园林绿化用水、美化亮化公共照明用电、监控设施用电及物业管理企业办公用水电费等多项费用。物业公司一旦提出涨价,小区居民就马上反对。其实很多服务居民看不到,如24小时服务,保安三班倒巡逻、水电工和值班经理随时待命。”

该负责人建议,政府部门出面,给予一定补贴,这样在一定程度上缓解企业和物业之间的矛盾。

## 收费难,服务不行恶性循环

不管是物业费定价接近每月每平方米2元的高端小区,还是每月每平方米0.3元的老小区,都存在物业费难收的情况。

一位从事物业服务十多年的老员工说,每个小区都有几户居民拖欠甚至拒缴物业费。“到收取物业费的时候

我们会张贴通知,可有个别人假装看不见。”对于拖欠半年以上的业主,物业公司晚上派人上门沟通,征求意见,可很多时候连单元门都进不去。他认为一些小区,确实存在个别家庭经济困难,难以负担物业费,但也存在因为贫富差距造成的“他家有

多交一些,我们家穷就少交点”的扭曲心理。

对于恶意拖欠物业费的居民,物管企业缺乏有效的制约手段。“原来对不缴费的业主停水断电,现在国家不允许这样做,除了上门沟通和催缴,真是没什么好办法。”一位物业行业协会工作人员说,部

分企业采取软拖的方式,降低成本,降低服务标准,减少岗位配置,能拖一天是一天。这又招致业主不满,不少人为此拒绝缴纳物业费,形成恶性循环。钱收不到,服务质量上不去,生存艰难但又退不出来,已成为住宅物业管理中的普遍现象。

## 门槛低,竞争激烈挣钱难

现在物业行业门槛较低,注册资金几十万就能成立。几乎每月都有新的物业公司成立,除去21家外地驻泰物管公司外,泰安本地的物业公司有200余家,利润空间越来越小。

4月19日,泰安市人力

资源市场举办酒店、服务业、物业管理专场招聘洽谈会。物业公司表示保洁、保安等基层的工作岗位最缺人手,此类职位对技术要求不高,待遇普遍在1000元—1500元之间。

为尽快凑足人手,不少

物业管理用人单位或提高薪资及福利待遇,或在年龄、工作经验等相关方面降低了要求。但是这样的待遇很难打动求职者,问津者寥寥。泰安市保丽洁物业管理有限公司保洁岗位的工资上调到每月1200元仍招不

到人。工人工资、劳动保障等开支不断上涨,但是物业费的调整阻力大,利润就越来越薄。如此一来,老旧小区物业服务就越跟不上。最后,恐怕很多小区都要面临“物业撤离、小区失管”的情况。

200套房源销售一空,销售金额过亿

## 泰豪名城开盘掀起置业高潮

6月22日,位于泰城东大门的泰豪名城项目举行了盛大开盘仪式。作为项目的首次亮相,泰豪名城取得了1亿元的销售佳绩,在东部城区掀起一波置业小高潮。

22日早7点半,泰豪名城盛大开盘,大批客户经分组签到后进入销售中心,一时间售楼中心摩肩接踵,置业热情被瞬间点燃。为回馈广大购房者的厚爱与支持,泰豪名城当日推出限时优惠活动:凡在8:00—9:00成功签约客户,可获奖励1万元;凡在9:00—10:00成功签约客户可获奖励6000元。不到7点,售楼中心外边的客户等候

区就挤满了数百名心急选房的客户,有购房客户为了能抢到最好的房源,开盘前一晚就赶到现场等候开盘。原定8点选房正式开始,但因客户较多,提前半小时开始签约。在短短1小时零10分钟内,200套房源销售一空,销售金额过亿。在当前的市场环境下不能不说是个奇迹,而这也从侧面印证了泰豪名城的产品竞争力和超高性价比。

据了解,泰豪名城位居东岳大街东段,门前是泰城主干道东岳大街,东侧是泰明路,是泰安至莱芜、新泰的必经之地,4路、11路、13路

公交临门而过,可方便到达泰城其他各区;汽车东站与项目一路之隔,是泰城连接外部的交通枢纽之一,另外东部未来规划建设的轻轨可直达济南,交通很是便利。住宅所有户型设计遵循“以人为本”的理念,均为南北通透、全明设计,客厅宽绰,奢度空间,满足品质生活需求;主力户型大开间、小进深,并配有双阳台,观景采光挥洒自如。不可复制的地段,无可挑剔的配套,全新超前的规划,精心打造的产品,势必使泰豪名城成为引领东城中央的地标性建筑及泰城东大门名片之作。(李丽)

## 彩世界送好礼 多重钜惠齐绽放

为回馈一直关注支持彩世界的朋友,本周彩世界特推出系列特惠活动,诚挚恭候大家。

一重礼,本周特价房,抢购赚5万。本周彩世界力推三套特价房,5万元装修款。花更少的钱,就能买到3.3米层高的宜居舒适空间。彩世界地处高铁新区繁华核心区,各种资源配套齐全完备,可尽情享受得天独厚的便捷生活。不仅非常适宜自己居住,用于投资和办公也是相当明智的选择。

现在彩世界已经封顶,实景准现房完美呈现。

二重礼,考生特惠季恭祝金榜题名。彩世界倾情开启2012年“考生特惠季”。只要带准考证或录取通知书,购房即获8000元奖学金、品牌笔记本电脑一台、精美U盘一个和保温杯一个。活动时间从6月15日到8月15日。另外,市、区高考文理科“状元”购房时出示证明,彩世界再发10000元奖学金,当天即可兑现!