

“一块九”引发物业费之争

数百个小区要求降低物业费,已有小区成功下调

在山城重庆,近期要求下调物业服务费的住宅小区越来越多。

而业主要求下调物业费,源于6月1日起施行的重庆中心城区住宅物业费收费标准。根据该标准,电梯住宅的物业服务收费最高为每月1.9元/平方米,最低每月1元/平方米;无电梯住宅最高每月1.35元/平方米,最低每月0.6元/平方米。这一价格远低于当地不少小区的现行物业费收费标准。

记者近日在重庆实地采访了解到,自6月份以来,当地已有数百个小区业主申请降低现行的物业费。

事实上,在此之前,广州、青岛、银川等城市已启动新的物业服务收费管理办法。而重庆此次“物业降费潮”背后,则是小区业主与物业公司之间的博弈。

数百个小区要求降低物业费

日前,在位于重庆市南岸区茶园板块的东悦府林语小区,4名业主志愿者正在临时“办公室”里对业主上交的签名表等资料进行一一核对和装订。

据业主志愿者之一的张先生介绍,东悦府小区由集雅、林语等四个小区组成,合计入住业主超过3000户,于2022年交房,目前负责为小区提供物业服务的是金科服务重庆分公司。

“目前小区物业费,洋房是每月3.5元/平方米,高层是每月2.5元/平方米。但从小区绿化维护、维修等多个方面来看,还存在诸多问题,服务质量差强人意。”

张先生告诉记者,从6月22日开始,其所在组团的业主志愿者就开始联系业主签字征求降

费意见,并按规定收集业主房产证和身份证复印件,由业主本人或委托人签字,目前业主签字人数已达到要求的20%。“再经过核对、整理后,我们就将资料交给社区,由社区组织召开临时业主大会,就下调物业费事宜与物业公司协商。”

记者从张先生提供的联名申请书上看到,业主们的主要诉求是高层物业费下调每月0.9元/平方米至每月1.6元/平方米,洋房下调每月1.6元/平方米至每月1.9元/平方米。与此同时,对公共区域收益进行重新分配。

根据张先生粗略计算,若降费成功,其所购买的洋房每月就



可节约物业费150元,一年累计可节约1800元。

据记者了解,近段时间,重庆已有数百个小区业主提出了下调物业费的诉求。

已有小区成功下调物业费

重庆市发布的新规从2024

年6月1日起施行。而新规公布后,重庆主城和区县相继有小区业主根据该规定,在当地镇、街和社区指导下有序签字要求下调物业费。

然而,重庆新规正式施行已经两个多月,物业服务费实现下调的小区却并不多。

记者了解到,恒大未来城四街区一期已在从6月起下调物业费收费标准。

今年6月12日,位于重庆沙坪坝大学城板块的恒大未来城四街区一期发布通知,决定自6月1日起将小区物业服务费调整为:高层每月1.9元/平方米,小高层每月1.8元/平方米,洋房

了几次““维修不及时,小区里的公共设备是报修很久才能解决”“收费标准不统一,部分业主如果长时间没交物业费,为了催收,物业就会进行打折,而且每个催收人员所给出的折扣比例还不一样”……在采访中,不少业主向记者坦言,每年交出一笔不菲的物业费,却并未体验到相应品质的服务。

物业缴费率持续下降

面对同行的降价行为以及业主的降费预期,某上市物业企业重庆区域相关负责人李超(化名)倍感压力。

在他看来,这场突如其来的物业降费潮,从根本上来讲还是源于当前的房地产市场处于低谷,也理解业主对于降低生活成本的合理诉求。

不过李超也指出,物业服务费用的收取标准和服务质量有着直接相关,费用的降低就意味着服务质量的下降。“降低物业费和提升服务质量其实是矛盾的,降费将压缩物业公司的利润空间,在当前市场竞争环境下,若公司不愿让步,极有可能被‘撬’。”

来自中指研究院的数据也显示,2023年百强企业基础物业服务收入均值约12.72亿元,在总收入中占比超八成,较上年提升2.97个百分点。

尽管物业费占比上升,但收缴率却并不如意。“从区域实际情况来看,物业费的综合收缴率能达到80%,但这还包含了往年费用的收缴情况,实际当年的收缴率可能只有70%左右,甚至更低。”李超表示。

克而瑞物管数据则显示,受多重因素影响,近年来,无论是

500强物企,还是上市物企,物业费收缴率均呈持续下滑态势,2023年,500强物企物业费收缴率跌至80%,同比减少4个百分点;上市物企收缴率同样跌至85%,同比再降5个百分点。

多地出台物业收费新规

记者注意到,不仅是重庆,此前包括广州、银川、青岛等城市已启动了新的物业服务收费管理办法。

2023年11月,广州发布物业服务收费新规,住宅一级前期物业服务收费最高不超过每月2.8元/平方米;2023年12月底,青岛印发《青岛市物业服务收费管理实施细则》,规定普通住宅的前期物业实行政府指导价,最高等级的五级物业服务物业费上限为每月2.52元/平方米;今年5月20日,银川印发《银川市普通住宅前期物业服务和停车收费政府指导价标准方案》,无电梯住宅物业费不高于每月1.9元/平方米,电梯住宅不高于每月2.2元/平方米,该方案已于今年7月1日起施行。

事实上,推动建立健全“质价相符”的物业服务市场机制,合理制定最高限价,杜绝“高收费、低服务”等情况,是不少政策出台的初衷。

“但部分业主可能曲解政府指导价的实际含义,误以为全市所有项目物业费均应参照政府指导价执行。”上述某上市物企重庆区域某项目负责人表示,目前重庆制定的价格标准还有待完善,物业类型是多样的,目前仅有电梯与无电梯之分,而包括洋房、别墅等高端物业的收费则并未进行区分。

据每日经济新闻

“风水大师”伙同37家美容店编“改命”骗局

诈骗多名受害人2000多万元

“风水大师”谎称可以帮忙“精准算命”“改命调运”,与37家美容店联手诈骗2000多万元。近日,经上海市闵行区检察院提起公诉,孙某、程某等人诈骗一案宣判,被告人孙某、程某犯诈骗罪,分别判处有期徒刑十一年、十年,剥夺政治权利一年,并处罚金人民币30万元;被告人钱某、秦某等17名被告人犯诈骗罪,分别判处有期徒刑3年至6个月不等,缓刑五年至一年,并处罚金。

“风水大师”称,花钱可“改命调运”

上海的胡女士在好友杨某的介绍下,认识了一位“风水大师”。杨某告诉胡女士:“这位大师十分有威望,还在大学教课,并且有国家二级风水师证书。自从去看了这位大师,我的生意都在大师的指点下顺利很多。”胡女士在好友的劝说下,萌生了想见一见“大

师”的念头。很快,热心肠的杨某便将“大师”约了出来。

2023年5月,三人在茶室第一次见面。胡女士依照“大师”孙某的要求,报出了自己及家人的相关信息后,孙某如有神助,对胡女士的家庭情况和健康情况信息准确性极高。

眼看“大师”初次见面便对自己及家人的情况测算得如此准确,胡女士对孙某“算命”的能力深信不疑。于是,她便让“大师”帮自己算算命中是否有“大劫”。

胡女士本身患有糖尿病,十分在意健康问题,忙问孙某该如何化解。“交几万元可以帮你转运,躲过这场疾病。”孙某表示。

本就恐惧的胡女士,忙将卡里3万多元钱转给了这位“大师”当作“转运费”。同时,孙某也嘱咐胡女士不要将这件事情说出去,否则会泄露天机。

胡女士回到家中,忧心忡忡地将自己未来可能遇到重病、花钱请人“转运”的情况告诉了女

儿。觉得不对劲的女儿立刻劝说胡女士报警。

美容店提供客户隐私,联手诈骗

随着警方的调查,这个披着“算命”外衣、实则“精准诈骗”的团伙终于浮出水面。

所谓的“风水大师”孙某曾在美容行业认识了一些人,其中就包括受骗的胡女士好友,上海某美容店的店长杨某。

孙某团伙与多家美容店店长的聊天记录显示,孙某团伙与美容店店长串通,专门搜寻有钱的客户。锁定“猎物”后,店长就在帮受害者美容的过程中了解身份、家庭信息,并故意指出受害人面相不好,“可能会有坏运”,并推荐自己认识的“风水大师”破劫。

通过“大师”的话术引导并在美容店工作人员的助攻下,以“改命调运”为由忽悠被害人转账。

46岁的廖女士,也是受害者之一。她经常到美容店做保养,与美容店店长钱某逐渐处成了“闺蜜”。在钱某的引荐下,廖女士见到了一名“大师”孙某。在交谈间,廖女士很惊讶,这位“大师”连自己动过手术都能精准算出,并声称只要花点钱做一场法事,就可以改变自己的命运。

在钱某的鼓动下,廖女士先后为改善家人健康、改善自家茶厂运营状况,累计向这名“大师”支付了450余万元。

孙某用这种“精准算命”方式,与上海37家美容店串通,诈骗多名顾客。

立人设编话术,团伙诈骗2000多万元

被告人孙某到案后,交代了诈骗事实。原来他之前从事文眉工作,后与美容店店长程某合作开展风水项目。该犯罪团伙中的程某负责对美容店店长开展“培

训”、现场对接顾客、结算提成。孙某根据美容店店长提前发送的客户个人信息实施“精准算命”,并对客户制造焦虑情绪,以“化解危机”为名收取高额费用。

程某交代,找到“猎物”后,他们会要求美容店店长及时复盘,并提供“风水报单”,里面详细列明受害人的职业、家庭、资产、子女情况,预估投资金额等。针对不同被害人,孙某等人开出不同的价格,从一两万元至几十万元不等。

转账记录显示,每次店长可以获得诈骗收入的50%。于是,在金钱诱惑下,多家美容店店长十分积极地“拉人头”。

检察机关指控,2022年6月至2023年6月,孙某、程某以风水为名诈骗钱款共计人民币2000多万元,美容店工作人员钱某、秦某等17人分别诈骗钱款700多万元至7万元不等。近日,经上海市闵行区检察院提起公诉,法院作出上述判决。

据《北京日报》