

南京同一小区物业费 业主经营户两个价引争议

■ 物业称，约三四成业主出租住房，导致小区鱼龙混杂，物业管理难度加大
■ 物价部门称，相关法规没有明确能否实行双重标准

“业主去交物业费，收5毛；出租户去交物业费，居然要1块钱。”近日，有市民向快报热线96060反映说，南京丹凤新寓的物业在物业费的收取上，采取了双重标准，在这里租房的人，被要求交双倍的物业费。这位市民质疑，这么做有歧视承租户的嫌疑，而且合法性存疑。记者随即来到丹凤新寓，对此事进行调查。

□ 快报记者 马乐乐 文/摄

收费项目	收费标准
住宅物业费	0.5元/平方米
经营户物业费	1.0元/平方米
其他费用	...

收费标准在小区公示

小区现状 一个小区 收两种物业费

经营户和出租户比实际居住的业主多缴一倍

丹凤新寓的4幢高层住宅看上去显得有些老旧，与繁华的丹凤街看上去不太协调。“我是拆迁户，住到这儿已经超过10年啦。这个小区里安置的拆迁户不少，但是现在好多人都把房子租出去了。听说最近物业费涨价就是针对承租户。”一位刚从菜市场买菜回来的老人说。

“物业费是涨价了，原先的标准太低。”丹凤新寓的物业主任杨怀林否认物业费涨价是针对承租户。

杨怀林介绍说，丹凤新寓有4幢高层和5幢多层，是上世纪90年代后期交付使用的。创盛物业一直延续至今。从丹凤新寓刚交付使用开始，这个小区高层的物业费就是0.3元/平方米/月，这个标准一直沿用到去年。“过去我们还能靠开发商留给我们的几套房子，用出租的钱来填补亏损，但是这几年什么都在涨价，我们用工成本增加得比较快，实在没办法撑下去，就打算不干了，准备在合同到期的时候撤离。”杨怀林说。

小区业委会副主任孙瑞回忆说，当物业告知业委会准备撤时，业委会第一反应是不同意。“他们原先管理得一直不错，我们这个老旧小区，物业费才3毛，他们走了谁敢来？”于是业委会极力挽留，并探讨调整物业费标准。

在双方的磋商下，去年8月业委会与物业重新签订了合同，重新约定了物业费的收取标准，并进行了公示。在合同中，物业费、电梯电费和公摊水电费实行了双重标准：实际居住的业主缴纳的分别是0.5元、8元、4元；而经营户和出租户要缴纳的是1元、10元、10元。新的收费标准在今年年初开始实施。

调查1 为什么要执行双重标准？

住宅商用太多，增加物业管理成本

物业费从3毛涨到5毛，并没有引发争议，而产生不同声音的是收费的双重标准。

杨怀林解释说，丹凤新寓地处丹凤街边，距离珠江路也很近，因此吸引了附近大量的从事手机、电脑等电子产品的经销人员在这里租房。“在这4幢高层里面，有很多都是承租户，有的把这儿当仓库，有的把这儿当办公室，有的把这儿当员工宿舍，甚至还有人在这儿搞群租。”

在物业方面看来，租赁人员的增多，加大了物业管理的难度和成本。“举个最简单的例子，你把这儿的房子当仓库的话，你对电梯的使用频率要远远高于业主吧？你是不是该多交电梯电费啊？”杨怀林说。

“丹凤新寓有自己的特殊情况，这么做也是经过深思熟虑的。”孙瑞说，丹凤新寓所处的地段以及老旧小区的事实，决定了这附近有大量的商用需求存在，

这里的房子用于出租办公收益更高，因此就出现了大量的住宅变成商用的现象。

孙瑞认为，住宅在变成商用之后，受到侵害的是其他仍然住在这里的业主的权益。“你想等个电梯吧，等了好久都等不到，好不容易等到了，电梯门打开一看，里面堆得满满的货。”正因如此，适当提高经营户和出租户的收费标准，既是公平的，也是应该的，孙瑞说。

调查2 住宅商用严重到啥程度？

约三四成住户出租，生意人太多，最明显的影响是电梯吃不消

丹凤新寓的周边，有好几个电子产品的大卖场，更多的电脑、手机商店遍布丹凤街和珠江路，虹飞电子商城更是紧紧挨着小区。在这样的氛围下，小区里的电脑、手机经营户随处可见。

昨天上午记者站在小区正对着丹凤街的门口，仅仅15分钟，就看到六七组送货的，有的用电动车，有的用面包车，还有的干脆自己抱着箱子进来。

在3幢的一楼，有个中年男子将几个大箱子堆放在电梯门口，准备运上去。“这几个箱子里

是主机。”男子说，老板在这里租下一间两室的房子用于办公，也兼堆放货物。等了两分钟，一部电梯停靠在一楼，男子连忙将箱子往里搬。他熟练地先把一个箱子卡在电梯门口，然后再搬其他箱子，这当中电梯的门两次要关却碰到箱子，直到电梯发生“滴滴滴”的声响，男子的箱子才全部搬进去。

“我们小区的电梯差劲也是出了名的，这些电梯早就过保修期了。”一位保安说，业主最讨厌这些搬箱子的，因为占了时间占

了空间，还容易损坏电梯。

而就在上个月底，南京市政府公布了首批进行老旧电梯整治的小区名单，丹凤新寓也在其中。

“有的承租户为了省钱，把房子当员工宿舍，形成了事实上的群租，这个也是很大的安全隐患。”杨怀林说。根据一位物业人员的示意，记者敲开了一户人家的门。两个女孩正在这间屋子里面。他们说：“这是老板给我们租的，住着5个同事。”

杨怀林告诉记者，小区总共1000户人家，估计有三四百户出租。

调查3 双重标准收费是否公平？

大多数人都按照这个标准缴费了，也有少数承租户觉得不平衡

“3毛涨到5毛，我没意见。”一位大爷提到物业费时说，他听说即使是5毛，在这附近一带也算是很便宜了。而且他对双重标准也很赞同：“就应该多收那些租房子的，他们给我们的干扰太大。我们很多业主都赞成。”

“还好吧，这个不能算贵了，只能说比以前便宜了。”在小区楼下，一位在丹凤新寓开公司的市民笑着说。他说，他承租的房子接近70平米，过去物业费只要21块钱，“说实在的，真的少了”。而现在物业费涨到1元后，他每个月要交的也不过70元。

“如果做生意的还在乎这点小钱，那就真的不要做了。”

“其实经营户们都不傻，1元钱的物业费标准在这一带仍然偏低。”杨怀林说，南京对高层小区的物业费都在7毛以上，而他们几乎不可能在附近租到比丹凤新寓物业费更便宜的高层小区。他摊开交费记录说，事实证明双重收费标准并没有引起什么争论，大多数业主仍然按时交费了。

少数的反对声音显得十分微弱。一位在此租房的男青年告诉记者，他在新街口上班，就在距离新街口很近的丹凤新寓租

了一间房子。“我纯粹是自住用的，除了房子的产权不是我的，我跟普通业主没有什么区别，但是我却也要像那些开公司的一样，按照一块钱的标准交费。”他出示的物业费缴费单上清楚地显示，他今年已经被按照1元的标准收取物业费，这让他难以平衡。

杨怀林承认这种情况的存在。“的确会出现误伤，但事实上也很难界定。比如租给多少人算群租呢？有时候办公跟租赁也没有办法完全分得清楚。总之我们已经注意到了这种情况，正在想办法来解决。”

调查4 执行双重标准是否合法？

约定双重收费标准的物业合同没经业主投票通过，存在“瑕疵”

更多的反对声则指向双重标准的合法性。

目前生效的收费标准，来自于业委会与创盛物业签订的物业服务合同。根据杨怀林和孙瑞的描述，业委会在签订合同之前，以公告的形式在小区张贴方案，在“没有人反对”的情况下，与物业签订了现在的合同。

从法律角度来看，业委会的做法至少“有瑕疵”。《南京市业主大会和业主委员会指导规则》中明确规定，对于一些小区内重大事项，需要经专有部分占

建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意（即“双过半”），而这当中就包括“审定物业服务合同内容”。

“丹凤新寓的物业费不但从原先的3毛涨到5毛，而且还出现了双重标准，这个重要的内容却没有经过全体业主投票。”一位物业业内人士指出，从这个角度看，这个涨价决定在程序上有麻烦，“哪怕说这个物业服务合同无效也不为过”。

丹凤新寓业委会似乎也意

识到了这个问题。“如果有人对我们的决定有意见，可以向物业办投诉我们业委会，到法院告也可以。但我希望投诉人是善意的，不是那种想搞破坏的。”孙瑞说。

“业委会做一件事不容易。”杨怀林说，在这个老小区，想发动业主们一起投票，“简直是一个不可能完成的任务”。“太多的业主都不住在这里，太多的业主都对这事不关心。丹凤新寓有自己的特殊性，跟其他住宅小区不一样”。

法律空白

能否实行双重标准 相关法规没有明确

“丹凤新寓物业费的事不归我们管。”南京市物价局服务价格处的章科长说，目前南京对物业服务收费实行的是“政府指导价”和“市场调节价”。政府指导价所针对的是普通住宅，所有非普通住宅的都实行市场调节价。而政府指导价也仅仅针对小区的前期物业。“比方说，丹凤新寓小区刚交付使用，还没有出现业委会，这时该小区的物业所收取的物业费标准，是必须经过物价局核准同意的。在业委会成立之后，这个小区的物业费就由业委会所代表的全体业主，与物业协商决定。”

章科长说，除了普通住宅，写字楼、商铺、别墅等非普通住宅都实行市场调节价，物价部门并不干预。那么，像丹凤新寓这样的小区，由于已经有大量住宅被改变用途，出现了事实上的住宅与商品“混搭”情况，这样的小区能否实行双重标准收费呢？

“目前没有规定说可以，也没有规定说不可以。”章科长说，目前南京的普通住宅物业费都实行《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准（试行）》。这个在2006年开始投入使用的规定中，并没有针对丹凤新寓这种“混搭”进行规定。目前，南京正在酝酿修改这个标准，但是是否会针对丹凤新寓这种“混搭”的新情况作出规定，章科长表示还不好说。

问题关键

双重收费根源在于 住宅商用屡禁不止

“其实，换个角度来看这个问题，也许不难回答。”一位物业行业资深人士说，物权法规定“不得改变住宅用途”，如果丹凤新寓能够按照法律规定，就不会出现将住宅租出去用于经营的状况。“所以又回到老问题上，就是现在的住宅小区，特别是闹市地区的小区，将住宅租用经营的根本就禁不住。”

除了利益驱使，法律困境是难以禁止的重要原因。南京金协和律师事务所副主任张明文说，虽然物权法有规定，但那毕竟是“大法”，现实当中并没有具体的实施细则来约束。“南京有规定，住宅楼里开公司要邻居同意，如果邻居起诉，公司就开不起来。问题是，有多少邻居愿意去法院告呢？于是就出现了不告不管的事实。”张明文说。

南京慧韬物业总经理吴涛说，其实南京的闹市地区，类似于丹凤新寓这样收费的不在少数。有的小区是无奈执行双重标准，有的小区的业委会和物业则是通过双重标准或采取别的办法，给经营户设置门槛。“比如物业给每户发三张门禁卡，没有门禁卡就别想进去；还有物业故意经营户物业费抬得很高，让经营户慢慢自己走人。”