

物业费不低:每平米1.5元;收缴率很高:100%;居民对服务也挺满意

儒林雅居小区物业为何还是要撤?

合同到期后,任业主怎么赶,物业就是赖着不走——这在现实中并不少见。然而,南京最近出现了一个反着来的新鲜事:慧韬物业准备在合同到期后撤出,但儒林雅居小区业主却说不。更让人不解的是,慧韬物业把小区管得不错,物业费收缴率高达100%,这种情况下为何要撤出呢?

□现代快报记者 马乐乐
漫画制图 张冰洁



绝无仅有

服务规范,物业费三年涨三回

儒林雅居小区位于夫子庙附近,目前由慧韬物业负责管理,这个物业费收缴率高达100%的小区,正面临几年来最微妙的时刻:物业要撤,业主不同意。

慧韬物业是2008年11月入驻儒林雅居的,当时,物业费从之前的每月每平米0.9元,调到1.2元,2010年变成了1.3元,2011年上调到1.5元。物业费三年涨三回的现象,在南京绝无仅有。“小区的环境和安保都上了档次,业主们普遍比较认同。”业委会主任表示。

慧韬物业总经理吴涛说,公司严格执行合同,服务不打折,但同

时,公司也面临很大的成本压力。虽然物业费收缴率已做到最高,但公司在这个小区仍无法盈利,几年下来甚至没有保本。

难以置信

物业费全收齐,一年还亏10万

物业费全部收齐还无法盈利?吴涛从电脑里将收支一览打印出来,证实了这个说法。

公司收入主要有三部分:物业费、停车费和电梯广告收入(详见上图),三项之和为100万元左右。

然而总支出却是110万元。人力成本是支出的绝对大头,人工工资、保险、福利加起来超过86万元。“我们的人力成本是透明的。”吴涛解释说,小区有15名保安,月

薪2100元,每月200元餐费;另外,5名保洁员、1名水电维修工、2名客服、1名项目经理、1名环境绿化主管。“86万元是年初的计算,今年6月份最低工资调整之后,部分员工的工资涨了200元。”

此外,电梯广告、停车收益要与业委会分成,为6万元。大额开销还有电梯维保及年检费用7万多,土建、供配电、维保费用2万多,绿化保洁等杂项七八万元。

“如果要缩减,就得降低服务质量,但业主肯定不答应,我也不会这样砸自己的牌子。”吴涛说。

原因特殊

门多成本高,不好意思继续涨价

1.5元的物业费,在南京目前

属于中等偏高的水准,如果这样的物业费都无法盈利,那么换一个的物业公司来,又能有何良方?吴涛解释说,儒林雅居有特殊情况,问题就出在“门”上。

“儒林雅居小区有三个门。”吴涛说,按照目前的保安配备,日常小区都会有4名保安在门岗,其中两人在大门值守,另外两人分别值守一个小门。“此外,还有1人巡逻,1人在监控室,保安还要几班倒,我们配备了15名保安。”他表示,多了一个门就得增加几名保安,物业每年就要多掏10万元成本。

以慧韬物业管理的河西小区兴元嘉园为例,物业面积10万平方米,物业费1.2元,这么大的小区只有两个门,整个小区也只有15名保安。“兴元嘉园我们能做到微利;但儒林雅居只有4.2万平方米,也需要15名保安,所以无法盈利。”

记者算账发现,儒林雅居要想保本,物业费需要涨价到接近1.7元,在现有基础上再涨0.2元。“我们不想再涨了。”吴涛说,过去三年已涨了三次,再涨“不好意思开口”。而他同时暗示,最低工资每年都在涨,如此一来,即使现在涨到1.7元,也难保明年能盈利。

业主挽留

物业做得这么好,为什么要走呢

7月底,慧韬物业向儒林雅居

业委会、街道、区物业科等部门发函,告知将在10月底合同到期后撤出。消息传出后,遭到了大多数业主的反对。昨天上午10点半,部分业主代表来到吴涛的办公室,关上门进行了整整两个小时的交流。

“我觉得物业做得这么好,我们物业费也都交了,挺好的事,为什么要走呢?”一位小区业主说。“很多业主觉得我们没有亏损,但是我想说,我们走的原因就是因为亏损,没有其他原因。”吴涛说,决定撤出是深思熟虑的结果,毕竟服务了三年,说没有感情那是不可能的。“请业主们谅解,我们说要撤出是真的,不是为了涨价什么其他目的。”

“小区有三个门,导致物业投入过大,不止一个老小区有类似情况。”一位物业人士表示,儒林雅居的事例能反映出一些老小区管理的困难。他建议业主重新选聘物业时,要么降低服务档次,要么继续涨物业费,要么封闭一两个小门。

欢乐水魔方
400-60-96060
98元日场票限量抢购中...
现代快报 报业集团 报业集团 报业集团
南京正洪街18号东宇大厦26楼客服中心
www.xinkuaituan.com

现代快报 读者体验基地“老刘开心农场”专供

只要打一个电话,以下产品就给你送到家



联合出品

富硒大米 富硒大米是经过生物转化,将硒贮存在大米中,以便于人体吸收,补硒已经成为健康潮流。

五育梗富硒大米 1kg*5/盒,读者专供价 **70元** / 盒

五育梗富硒大米 5kg/袋,读者专供价 **55元** / 袋
(以实物为准,图片仅供参考)



菜籽油,纯物理压榨,绝非转基因。百分百双低(低芥酸、低硫甙)油菜籽,传统老法压榨而成,无胆固醇、无抗氧化剂。富含维生素E,并有维生素F、胡萝卜素、谷素等,消化率99%。煎、炒、烹、炸、凉拌、冷餐,都可以哦!

市场流通价 2.5L/瓶/63元,5L/瓶/93元

读者专供价 2.5L/瓶 **55元**,5L/瓶 **85元**



小磨麻油,素有“一滴香”之称,在食品中加入几滴,即香气沁人、味道鲜美。这大热天的,吃啥都没的啥味道,何不来上几滴,佐菜下饭哦!

市场流通价 250mlx4瓶/63元 读者专供价 250mlx4瓶 **55元**



正宗六合散养草鸡蛋,口味纯正、营养丰富,煮、炒、蒸……都是没的话说的。相比市场通行的洋鸡蛋、笼养草鸡蛋,那可是天与地的区别。好不好?你吃了就知道咯!

市场流通价 60个/盒/72元(1.2元/个)

读者专供价 60个/盒 **60元**(1.0元/个)



“六合牛腩”算是老有名气咯!其选用的牛肉,是精选老龄水牛,宰后去油,成片块状,在低温下腌制、浸泡,并煮制成形,因富含营养而嫩而娇。牛肉、牛腱、牛筋、牛肚四件套装 1200g 市场流通价 138元/套 读者专供价 **120元** / 套



“六合三宝”活珠子,吃的就是它的活、鲜和高营养!喜欢上的,还真缺不了这一口儿!

市场流通价 30个/盒/45元(1.5元/个)

读者专供价 30个/盒 **36元**(1.2元/个)



本期特别推介

五常稻花香顶级大米 黑龙江粳稻的一种,属于长粒,香米,水稻秧苗散发一种香气,大米也非常香,做饭时会散发特殊的清香。其颗粒饱满、质地坚硬、色泽清白透粒油亮、香味浓郁,素有“贡米”之称。

读者专供价: **90元** / 10斤 / 袋 (市场流通价 138元 / 袋)



本期新品推介:皖南有机毛腿土鸡

皖南毛腿土鸡特有的生长规律和生活方式,决定了其具备极高的营养价值,是老弱病残孕人群及日常保健的理想食品。

清炖毛腿鸡肉肉质细腻,有弹性,不粗硬,耐咀嚼。肌间脂肪分布均匀,皮下脂肪含量低,肌肉纤维细,味鲜美、不油腻。毛腿鸡肌肉中含有的高挥发性风味成分,比普通肉鸡高 12.67 倍。同时蛋白质含量高,氨基酸种类多,且平衡。

本期推出毛腿老母鸡和毛腿童子鸡两个品种,并有竹篮包装活鸡以及新鲜包装两种可供选择。



毛腿老母鸡

活鸡:1350g左右,冰鲜鸡:900g左右

读者专供价 **110元** / 只(市场流通价 138元 / 只)



毛腿童子鸡

活鸡:1000g左右,冰鲜鸡:700g左右

读者专供价 **80元** / 只(市场流通价 108元 / 只)



皖南有机毛腿土鸡蛋

“毛腿土鸡”系皖南山区珍稀品种,为明、清时期御膳贡品。放养于山地林间,主食山林间昆虫及草籽,具有奔飞、栖树习性,极具活力和抗病能力,并通过了有机食品认证。毛腿土鸡蛋不含任何激素,无药残,无重金属,并富含 17 种氨基酸。



竹篮装礼盒

竹篮装礼盒 45个 / 篮
市场流通价:160元 / 篮
读者专供价: **140元** / 篮

纸盒装 40个 / 盒
市场流通价:140元 / 盒
读者专供价: **120元** / 盒



纸盒装

电话预订:96060 短信预订:13337817117 13675161532 预订时间截止周五 17:00
读者通过发送手机短信预订,短信内容包括所需品种、数量、收货地址、收货人、联系电话等信息