

市人大就《上海市住宅物业管理规定修正案(草案)》召开座谈会

物业“老问题”求解“新办法”

□法治报记者 陈颖婷

物业费调整有着怎样的技术难题？如何唤醒沉睡的住宅维修基金？停车费一涨再涨是市场行为还是漫天叫价？看似一地鸡毛的住宅物业问题背后却是制度供给上的不足。

近日，备受关注的《上海市住宅物业管理规定修正案（草案）》（以下简称《修正案（草案）》）已经提交市人大一审，但完善法规的工作并没有停止。日前，市人大就《修正案（草案）》召开座谈会，物业管理业内人士与市人大代表就物业管理的痛点难点进行了探讨。

问题1 问题2 旧房待修 维修资金续筹难

物业费调整 步入“怪圈”

物业费调整触动着居民们最为敏感的神经。物业费要上调，居民不买账；物业费不上调，物业又难负重担最终“抛盘走人”，这似乎成了小区物业工作中的“怪圈”。古北物业的负责人徐跃明对此深有感触。作为行业专家，他参加了卢湾都市花园物业费价格机制评估工作，这个建成十多年的小区就是面临了调价的难题。

“2014 年物业管理费是 2.14 元，如今物价上涨人工撑不住了，要调价，物业管理报了预算，每平方米每月 2.78 元。”徐跃民说，业主委员会认为此次涨幅超过了 30%，居民表示了异议，于是就请专家进行评估。徐跃民等专家经过对该小区物业的科目和细分类的内容评估发现，小区物业的成本确实很高，“2018 年一名保洁工合规合法用工将近 4000 元。”于是，专家组出具的评估意见为物业管理费在 3.5 元每平方米。有了专家组的意见，经过物业和业主代表的协商，最终双方退了一步，统一到 2.58 元。

这一调价成功的案例，让徐跃明感受到了民主协商的重要性：“把市场当中需要慢慢规范的东西通过法律合同的约定就成功了。”在他看来，有一个合理的协商机制比硬性规定服务标准和定额更具操作性。他指出，《修正案(草案)》规定了“市房屋行政管理部门应当定期发布住宅小区物业服务的标准和定额，行业协会应当定期发布物业服务价格监测信息供业主和物业服务企业协商物业服务费时参考”。徐跃明认为，物业管理作为一种服务，是一种特殊商品，不同于在商场里面看到的一般商品。物业服务是一个过程，是定性不可定量的，是可以计时又可以计量的。“物业服务作为一种无形的服务过程，很难结合到一个点上，把服务的质量和价格通过一个定额去涵盖或者解决，也不利于社会资源市场化配置的原则。”徐跃明认为，目前沿用的标准还是2007年市政府通过主管部门发布的标准，五类最高标准就是每平方米每月2.3元，而这个最高价一限定，10年里缺乏一个联动机制。

“一统十年,管理费动不了,每年物业管理成本在不断增加,这使整个物业服务提供的价值和价格发生了背离。”徐跃明说,市场化价格机制前提是合法合规,包括物业管理企业的用工体制,然而现实的情况不容乐观,一些项目低标准收费,在整个运作过程当中超时用工,违规用工甚至有时候侵害员工利益的现象时有发生。因此,徐跃明建议,在物业管理行业协会定期公布价格监测信息同时,需建立一个行业物业管理费收费价格的协商和评估机制,使相关工作的边界更加清晰。

随着住宅使用年限增长,维修就成了居民们的头疼事,物业管理中的棘手事。众所周知,住宅专项维修资金是物业保修期满后专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和更新改造所需储存的资金,是物业的“养老金”。房屋日益老化,动用专项维修资金维修、更新及改造房屋共用设施设备的需求也在上升,专项维修资金余额不足的问题逐渐暴露,续筹难的矛盾日益凸显。

为此,《修正案(草案)》针对现实中业主大会往往难以或者迟迟不作出有关专项维修资金续筹决定的情况,规定业主大会未在九十日内作出决定的,应当采用分期交纳筹集方式,并明确了具体程序和标准要求。需要说明的是,对于业主经催告后仍不交纳专项维修资金的

情形，此次修改结合司法判例实践，规定业委会经业主大会决定，可以依法向法院起诉业主。

值得一提的是，对外墙脱落、电梯故障等紧急维修情况下专项维修资金列支渠道不畅问题，在原有规定基础上作了完善：业委会未在七日内通过紧急维修更新方案的，由政府组织先行修缮；修缮费用经审价后，凭区房管部门出具的支取通知和中介机构的审价报告，在专项维修资金中列支。

对此，三湘物业的负责人曾宪民表示，物业紧急维修时会遇到机构认定难题。业主大会成立前电梯、水箱等出现故障需要紧急维修，尽管原来法规没有对电梯之类的维修需要相关机构认定的规定，但在实际操作当中，却常常被要求经过相关机构认定。

“电梯维修中，如果是一块主板坏了，花费少则五六千元多则上万元。”曾宪民表示，有些基层房管部门不知道如何认定，于是不批准，这也导致物业公司就电梯维修问题吃了“哑巴亏”。尤其是在前期物业管理阶段，物业常常为了居民日常生活，不动用维修资金，而抢时间维修。由于时间限制，没有办法找相关机构认定，即便认定也要走流程，缺乏操作性。为此，他建议遇上此类紧急情况能够“急事急办”，不需要经过相关机构鉴定而是先修后认定。

对此，市人大代表俞悦也对紧急维修前先要有资质的鉴定机构出具认定而有所担心。“这笔鉴定的费用该由谁来出？”俞悦说，居民在房屋需要维修时常常认为是建筑质量问题，需要建设部门来出这

笔费用。而有些部门则认为房屋需要维修的问题是房屋正常的一个折旧。俞悦表示,为了防止出现扯皮现象,希望在法规中能进一步明确鉴定认定的费用该由谁出。

市人大代表屠涵英表示,及时组建业委会对于住宅维修资金的有效使用至关重要,但由于组建业委会需要在乡镇人民政府、街道的指导下进行,因此组建的速度远远跟不上需求。她在走访中了解到虹口区有个街道,一年有 90 多个业委会成立,但成立改选一个业委会非常复杂,有 20 多项公告。因此她建议在对建设单位符合成立业主大会条件没有申报有罚则的同时,对乡镇人民政府、街道等相关部门没有及时组建的行为也要有所约束,从而倒逼政府通过购买服务加快业委会组建流程。

问题3

小区停车难题难解

本市汽车保有量的持续上升，也导致停车难成为沪上不少小区的共性问题。国家放开小区停车价格后，开发商大幅提高产权车位租赁价格，天价停车位的问题也时常见诸报端。

因此,《修正案(草案)》特别对停车问题作了规定:停车位少于或者等于房屋套数的,一户只能购买一个车位;前期物业服务合同中应当对产权车位的租赁价格予以约定。业主大会成立前,收费标准不得擅自调整;业主大会成立后,需要调整的,应当向区房管部门备案。要求市物业管理行业协会发布停车收费标准的价格监测信息,供业主和开发商参考。

俞悦对法规规定了停车位一户一位表示赞同，但在她看来，停车位的收费在走向市场的过程中还是有一些问题。俞悦曾经处理过一起因为停车费涨价而引发的物业纠纷。由于涨价幅度过大，造成了居民很大的争议。她认为，停车位作为特殊商品，和其他让市场进行资源整合的商品不一样。她认为应当对于停车位的合理价格有相应的监管，不能光靠一个备案了事，防止开发商就停车位的租赁价格“漫天要价”。

瑞安房地产负责人过耀东表示,目前车位出租租金比较低造成业主不愿意买。他表示,《修正案(草案)》规定了建设单位尚未出售停车位应当出租给业主使用停放车辆,不得以只售不租为由拒绝出租。他认为应当区别其中的不同情况。对于一些小区比如车位有多余的,配比超过1:1的,针对多余没有卖出去的车位,建议允许开发商卖给第三方由其进行经营。

法律界人士在座谈中针对停车费的问题表示,业主大会成立之后调整物业相关收费标准,应当向房屋行政管理部门备案。对于没有备案的情形,应该设立相应的罚则,以此督促相关单位更积极的进行价格备案。该人士认为,如果没有相应的罚则,就会导致业主认为相关单位没有去备案,质疑其调整或者收取停车费合法性。



小区乱停车，方便了自己影响了居民出行



自行车、椅子，为抢车位招还真多



信箱被塞小广告，居民不堪其扰

本版摄影 记者 王湧