

《泉州又一小区物业降费》追踪

记者深入探寻小区物业降费不降质的破解之道——

“提质增效”与“阳光运作”并举

“我们也希望物业费能降下来。”看到本报关于泉州天玺湾物业公司降低物业费的报道后,不少市民发出这样的心声。而降费和服务质量二者如何平衡,更是大家关注的焦点。近日,记者相继走访了早于天玺湾降费的晋江融创江南府、泉州万达公馆,以及相关人士,探寻物业降费的背后故事及其带来的效果,为其他小区提供些许借鉴。□融媒体记者 黄墩良 苏凯芳 薛贺光 叶兴龙 汤黄献文/图



在小区业委会推动下实现物业降费后,泉州万达公馆的管理成效业主们看在眼里。

幸福社区
人人参与

走访

“我们住的是高层建筑,降费后每月能省100多元,一年就是1000多元,这是最实在的!”晋江融创江南府业主康女士算起了经济账。

据悉,从今年6月起,该小区高层物业费从原有的2.8元/平方米降至1.9元/平方米,洋房物业费从3.8元/平方米降至2.6元/平方米,别墅物业费从5.6元/平方米下调至3.8元/平方米。

小区业委会相关负责人林先生说,今年1月份,小区成立了业委会,为物业费降费的事情,他们与物业公司多番沟通,十多次碰头协商。

不少业主对降费后的服务品质心存担忧。“开发商交房才两三年,前期维护成本低,现在降费会不会影响后续维修?”业主林女士担忧道。

记者实地探访发现,小区宽敞明亮

的入户大厅,配套了一间集读书阅读、休闲娱乐为一体的休闲吧,人口配备人脸识别机器人。提出降费三个月以来,不少业主反馈服务未有明显变化。小区业主沈女士说:“我们小区物业管理总体上还不错。发现小区问题,我拍张图发给物业管家,他们都会第一时间回应。”

采访时,住在该小区洋房区域的贾先生正带着孩子玩泡泡枪。在他看来,小区的配套设施还有很大提升空间,一些架空层未充分利用起来,洋房区域没有专门的儿童游乐设施。这些配套在执行降费后,是否能够继续完善,还是一个未知数。

融创江南府 成立业委会推动降费



融创江南府也在业委会推动下实现物业降费

万达公馆 业委会参与成本核算

与融创江南府的“待落地”不同,泉州万达公馆已于2022年将物业费从3.95元/平方米(含公摊水电费,下同)降到了3.2元/平方米。三年来,小区物业服务如何?

“会所管家、健身房、舞蹈室、活动中心等配套设施很到位很齐全,3.2元/平方米的物业费花得值。”业主潘先生表示。

记者在小区走访时看到,架空层已被充分利用为棋牌室、乒乓球室、儿童活动中心。此外,该小区物业还新招两名会所管家负责南北区业主活动中心的服务

管理。陈女士是一名看护失能老人的住家阿姨,她开心地说道:“这里去年全部重新装修,本来只有一楼的空间,现在连二楼的空间都利用起来了。有空调、热水,很方便,会所管家也很贴心。”业主康女士坦言,室内场所虽好,但孩子还是喜欢户外活动,自己也更青睐户外空间,她希望未来小区可以增加户外健身器材和儿童游乐设施。

物业公司相关负责人介绍,去年,物业公司多方征集业主意见建议,开展了如博饼等各项主题活动30多场,有力地促进了邻里关系。

“2019年9月,我们成立业委会。5年来,在两届业委会的接力推动下,小区逐步形成以透明定价、公开打分的业主全过程参与模式,不是盲目降费。”业委会候补成员林女士介绍,业委会进行了

详细的测算,将人工工资、物料成本、社区活动等费用明细化,确保费用透明。小区曾对比周边项目测算成本,最终确定的收费标准既能保障服务品质,又符合业主承受能力。为了保障与物业公司高效沟通,业委会还聘请了一名专职业委会秘书,确保业主大会通过的事项最终落地。业委会秘书小潘表示,目前,她也在收集业主意见进一步优化配套。

建议

“业主希望降低负担,物业公司需要维持运营,这对矛盾的核心在于如何构建一个公平、透明、可持续的现代小区治理模式。这不仅是经济问题,更是关乎基层社会治理现代化的法治问题。”鲤城区人大代表刘宗伟介绍。

“不能孤立地谈‘降费’,而应系统地推动建立一套权责清晰、监督有效、竞争充分的长效机制,从根本上保障业主的权益,并促进物业行业的健康发展。”刘宗伟说,具体而言,可以从以下几个层面发力:

强化法治保障,完善法规体系:进一步明确“质价相符”的定价原则和动态调

整机制,使物业费的调整有法可依、有章可循。同时,要在法律层面进一步厘清公共收益的归属、管理与分配方式,强制规定其用于冲抵物业费或补充维修资金的具体流程,确保业主的共有权益不折不扣地转化为实实在在的减负。

加强政府监管与标准制定:住建和市场监管部门切实履行职责,制定并细化不同等级的物业服务标准和对应的参

考价格体系,为业主和物业企业协商定价提供清晰、科学的依据。同时,要加强对物业服务成本的常态化监管,对违规收费、不公示收支的行为加大处罚力度,净化市场环境。

赋能业主大会和业委会,夯实自治基础:现实中,业主与物业公司议价能力不对等,关键在于业主组织(业委会)的“缺位”或“弱势”。一个真正代表业主利

益、有能力进行谈判和监督的业委会,是推动“降费提质”最核心的力量。它能够通过招投标选择优质优价的物业公司,并能有效监督合同履行。

刘宗伟建议,通过完善法律法规、强化外部监督、壮大业主自治力量,形成一个健康的市场经济关系,让业主能“用手投票”“用脚投票”,让物业公司必须通过提升服务质量和效率来赢得市场。

政协委员 推动“阳光运作”与“多元经营”

“部分小区物业费降费的呼声,确实反映了当前许多业主的关切。物业服务联系着千家万户,其质量与收费的平衡,是提升社区治理水平和居民幸福感的的关键。”泉州市政协委员冯礼校表示。

冯礼校认为,简单地降低物业费标准并非最优解,因为这可能直接导致服务质量下降,形成“低收费—低服务—业主更不满意”的恶性循环。业主们追求的目标,应该是在不降低,甚至提升物业服务品质的前提下,通过多种路径有效减轻业主的实质负担,核心是“开源节流、提质增效”。

冯礼校建议,可以从以下几个方面着手:

大力推动“阳光物业”建设:降费的前提是“明明白白消费”。物业公司必须定期、详尽地公示收支账目,让每一位业主都清楚知道物业费花在哪里、花了多少。透明化运作能有效消除猜忌,也是倒逼物业公司压缩不合理开支、提升资金使用效率的最直接手段。

以“科技赋能”促进降本增效:鼓励和引导物业企业应用新技术,例如引入智能门禁、智能安防监控、智能水电表等设施。虽然前期有一定投入,但长期看能大幅减少人力成本,提高管理效率,从内部运营中“挤”出利润空间,为实现降费或维持现有收费水平提供可能。

探索“多元经营”,拓宽收入来源:根据《民法典》《福建省物业管理条例》《福建省住宅小区公共收益管理办法》的相关规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用住宅区业主的共有部分所产生的公共收益扣除合理成本之后归全体业主共有,经业主大会决定,业主委员会账户的公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、

外墙等共有部分,以及业主委员会工作经费等公共开支,也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用、开展房屋保险和体检,以及业主大会决定的其他事项支出。小区公共场地停车费;楼道、电梯、外墙、车辆出入栏杆等广告费;公共场地摆摊、自助售水机、快递柜进场费;通信基站等设备占地费;物业用房、经营用房租金收入等扣除合理成本之后属于全体业主所有,这部分收益经业主大会决定,可直接用于抵扣物业

费,这是降低业主主观负担最有效的方式之一。物业公司也可在征得业主同意后,积极拓展增值服务,以优质优价的增值服务收入反哺基础物业服务。

“小区业主共同努力的方向,是推动物业企业通过规范化、精细化、智能化的管理来实现内在成本的降低,同时保障业主的知情权、监督权和共享收益权,最终让业主们用更合理、更优质的费用,享受更优质、更透明的服务,实现社区共建共治共享的良性发展。”冯礼校表示。

城事·民声

9月8日起——

丰海路蟳埔段启用多个电子监控设备

本报讯(融媒体记者张晓明 通讯员赵美缘)近年来,泉州蟳埔簪花围持续火热,各地游客纷纷慕名前来体验。这股热潮给丰海路的道路交通带来了一定压力。记者昨日获悉,为进一步加强道路交通安全管理,规范机动车行车秩序,提高道路通行能力,结合道路实际情况,泉州市公安局交通警察支队丰泽大队将从9月8日起对丰海路周边11个路口、路段及坪山路田淮街交叉口启用电子监控抓拍。

据介绍,12个电子警察设备的设置点分布在:丰海路347号路灯杆(蟳埔游客服务中心对面)、丰海路河滨路口、丰海路中石化蟳埔加油站门口、丰海路蟳埔枪城海鲜坊门口、丰海路蟳埔水闸桥头路段、丰海路蟳埔游客服务中心旁、丰海路蟳埔248号路灯杆、丰海路蟳埔枪城小岛路段、丰海路蟳埔海盛宴加工坊门口、丰海路蟳埔民俗村口、丰海路蟳埔航标管理站门口,以及坪山路田淮街交叉口。启用电子警察设备后,将对汽车类机动车在上述道路上违反规定停放、未系安全带、驾驶时拨打接听手持电话等交通违法行为进行拍摄取证。

交警部门表示,作为重要的过境道路,丰海路的车流量大,车速较快,此前有部分自驾游玩车辆及旅游大巴随意停放在机动车道上,有时甚至占据了两个车道,这不仅降低了该路段的通行效率,还造成了很大的视野盲区。为消除交通安全隐患,丰泽交警在路中间绿化带上增设了防护网,并在防护网上设置了卡通提示牌,引导行人走地下通道。丰泽交警将通过现场执法和监控抓拍相结合的方式,加大对违法停车等违法行为的查处力度,提醒广大市民游客文明出行,共同营造安全、有序、良好的道路交通环境。



主办:安溪县公安局

防骗有“秘籍” 民警免费送

本报讯(融媒体记者张晓玲 通讯员陈明杰)近日,夜幕初垂,华灯绽放,安溪宝龙城市广场一角,安溪公安反诈民警联合相关部门支起反诈宣讲摊位,将反诈知识大礼包送到群众手中。

活动现场,反诈民警向围观群众分发反诈知识手册,用普通话和闽南话双语讲解近期高发的“投资理财”诈骗案例及其防范技巧。临近开学,针对“入学”诈骗陷阱,民警特别设置了学生专区,为现场的家长和学生重点揭秘“助学贷款”和“网络贷款”套路及应对策略。“以前总觉得网贷离自己很远,今天才知道这么容易被骗,我要把手册带回宿舍,让同学们都看看。”大学生小张拿着刚领到的反诈手册说道。

“这个问题我会,‘三不一多’就是不听不信不转账,多核实嘛!”在趣味问答环节,现场群众踊跃参与,此起彼伏的答题声混着掌声格外热闹。这场反诈宣传,让抽象的“反诈知识”从“纸上”走到“眼前”,也让现场群众直观感受到:反诈不是遥远的口号,而是能实实在在在护好自家钱袋子的生活技能。

幼儿攀爬马路栏杆 过路群众及时抱下



危险的一幕(视频截图)

本报讯(融媒体记者杨泳红)“这种行为很危险,希望家长能引起重视。”近日,有市民发布视频称,自己与丈夫在南安东田镇偶遇一幼儿独自攀爬马路中央的栏杆,为避免危险,丈夫立即将孩子抱下来带至路边。

昨日,记者联系上发布者魏女士了解具体情况。据魏女士介绍,8月31日下午,她和丈夫开车回南安东田镇时,突然看到一名两岁左右的男孩穿过他们车前,跑到马路中间的栏杆边,随后攀爬起来。

“当时是车流高峰期,情况十分危险。”魏女士回忆,彼时马路两边来往车辆很多,孩子的行为无人制止,很可能遭遇危险。见此情形,丈夫立即停车跑到孩子身边,将他抱下来安全送到路边。现场未见大人过来,只有几名年龄稍大些的孩子,她的丈夫对这些孩子做了安全提醒。随后,其中一名稍大些的女孩子背着男孩,与其他孩子一同离开。

魏女士表示,发布该视频是希望引起家长重视,在没有大人陪同下不要让幼儿独自出门,同时家长也应对孩子做好安全出行的教育。