

一分价钱一分货

姚丽萍



天下熙熙，皆为利来；天下攘攘，皆为利往。

交易，要公平，质价相符，买卖才做得下去做得成——买东西，是这样；物业服务，也是这样。

各位，你的小区，物业费，什么标准，贵还是便宜？

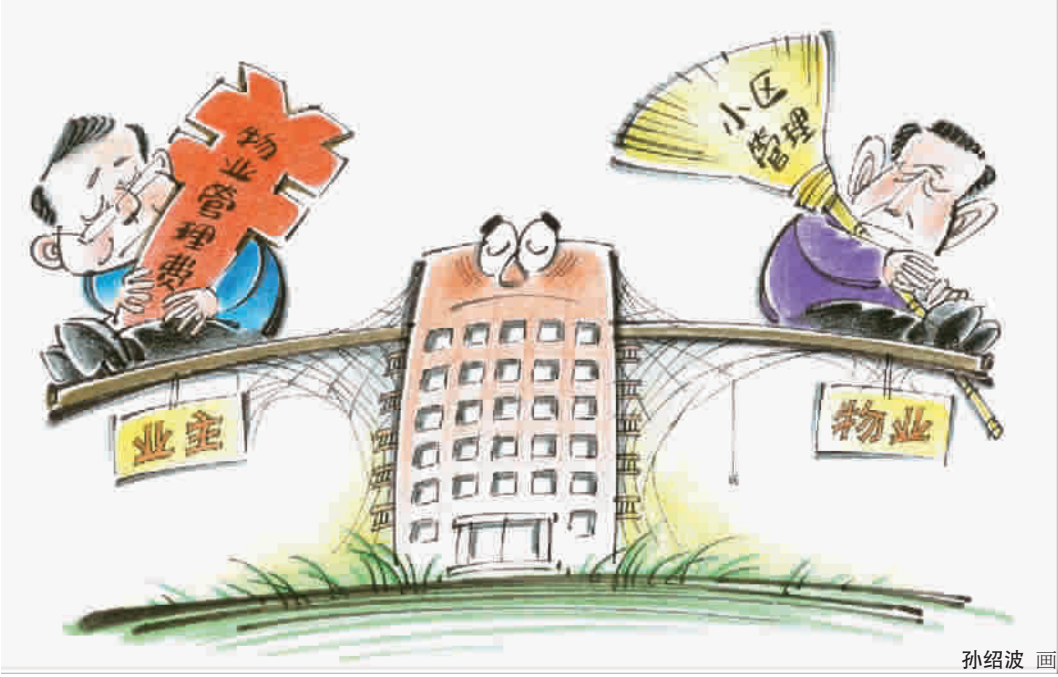
这么问，不太精确，应该问：10多年来，贵小区物业管理费涨过吗，贵小区的管理是不是很有秩序很有质量？

好吧，放下你我的小区不说，先看看申城业主对物业管理费的认识变迁。

2010年，《上海市住宅物业管理规定》在实施6年后进入修订程序。当时，一个有点尴尬的问题是：小区业主接受服务却拒付物业管理费，不罕见；新建商品住宅小区的缴费率能达到八成，已属难得。一些业主接受了物业服务却不付钱，理由五花八门，有的甚至是因为开发商的某个承诺没有兑现。但是，小区物业管理费怎么收，并非物业公司“自说自话”，而是依法通过了全体业主的多数同意，被物业服务合同确认的“服务付费规则”，应该被每位业主遵守。

既然缴纳物业管理费是“业主义务”，那么，对欠费业主，是否可以因此限制房产交易登记？这个颇有争议的立法问题，最后达成的共识是：拒付物业管理费，性质不同于破坏承重结构，后者危害公共安全，直接违反了物权法，完全可以通过限制交易登记予以最后遏止；而前者仅仅是一种“欠债”，地方法规不能试图通过限制“物权”来解决“债权”。欠债还钱是天经地义，限制房产登记也要有合法理由，桥归桥，路归路，不同性质的问题，应该有不同的解决渠道。

其实，国务院颁布的物业管理



孙绍波 画

条例第67条已明确：业主违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费用，业主委员会应当督促其限期交纳；业主逾期仍不交纳，物业管理企业可以向法院起诉。

如今，物业公司起诉拒不付费的业主，已成常态。业主依法履约，按时缴纳物业费，也已是常识。这个常识背后，是社会共识——接受物业服务，也是一种消费行为。

既是消费，那就一定会涉及——质量和价格。那么，申城商品住宅小区物业管理的质量和价格，现状如何？一边是，物业管理成本不断上升；一边是，现有收费标准偏低。物业服务费上涨困难，尤其是在一些建造年代早、管理规模小的商品住宅小区，物业企业运行压力更大，收支难平衡，企业往往通过降低用工成本来维持运营，引发业主不满，拒付物业管理费，小区运行由此

陷入恶性循环。

其中，黄浦区现有较早开发的普通商品住宅小区221个，其中1-5万平方米的小区146个，约占66.1%；对10多家物业服务公司的收支抽样调查表明，主营收入不敷出，亏损面基本为100%，整体物业管理水平提升乏力，部分呈下降趋势。为维持生计，相当部分物业公司变相操作，途径无非是：减少应配置的劳动用工，不规范用工；降低服务标准，共用设施设备管理及养护缺位，公共安全保障乏力；擅用停车费、广告费收益，乃至一些小区维修资金账户中公共收益为零。

破解困境，指责抱怨，毫无裨益。不妨先看几笔账。2005年，市物价局、市房地局出台《上海市住宅物业服务分等服务标准》，当年，申城最低工资标准为690元/人·月，至2015年则为2020元/人·月，为前者的

2.93倍。2005年，中心城区规模为1万、3万、5万平方米的小区，物业费多层在0.8-1.4元/平方米·月，高层在1.2-1.8元/平方米·月；当年物业用工成本与物耗、能耗比约为61%:39%；目前，这一比例在1万、3万、5万平方米的小区已分别变更为88.26%:11.74%、84.58%:15.42%、80.39%:19.61%。这意味着，人工成本上升了，服务质量下降了。

数据尴尬，却是现实。小区没有好管家，物业迟早贬值；企业利润和业主权益，看似矛盾体，实则利益共同体。如何建立协商定价机制，提升物业服务收支透明度，维护业主与物业公司双方的合法权益，让“质价相符”成为申城商品住宅小区物业管理的新常态？这，需要职能部门关注，更需要有序、有效的社区自治。而无论协商机制如何，一个朴素的真理却是：一分价钱一分货。

声音·热点

透视房企“抢地热”

亿元，占比近八成，环比增加33%，同比增加247%。”

——中国指数研究院的数据显示。

“我们不会去三四线拿地，自己原有的库存还没消化完，没理由去卖不掉房子的地方进货。上海新房市场供求关系紧张，可4月份上海没出让一幅土地。全国排名靠前的开发商，都铆足了劲去抢那么几块地。在上海不咬紧牙关狠命去抢，根本拿不到。可放出来的地就那么几块，价格肯定奇高。”

——一位大型房企高管表示。

“十多年的时间里已经历了数十轮调控，房价虽然有所波动，但总体看房地产市场基本并没有大幅下跌反而节节攀升。多数人已经形成了这样的坚定预期：房价不会大跌，尤其是一线的房价，只会上扬不会下跌。一线最多进行短暂的调控，最后还是会上涨。”

——仲量联行研究部总经理

周志锋表示，这样的市场预期，成为开发商敢于高价拿地的一个重要基础。

“大中型房企之所以能屡屡成功拿地，是因为这些房企与大多数中小房企和地方房企从最开始就不在同一个起跑线上。价格竞拍只是一种程序公平，但实际上大中型房企的资金成本要比中小房企低得多，两类企业对于同一个地块测算出来的盈亏平衡点也是不一样的，报价的底气自然也不一样。”

——一位精通房地产业务与融资的律师对《证券日报》记者说。

“2015年，金地集团整体平均融资成本为5.32%。而在各类负债中，银行融资成本明显较低，因此可以判断，金地集团2015年银行借款的平均融资成本将明显低于5.32%。而有着国资背景的厦门国贸银行融资利率最低至3%左右，甚至远远低于商业银行的一年期贷款利率。”

——上市房企公司年报显示。

“对于优质企业，银行追求的往往是以量补价，从风控角度而言，银行的贷款结构中也必须包含相当比例的低价但优质的贷款。此外，在揽存压力比较大、优质贷款客户减少的背景下，大型房企确实属于稀缺资源，虽然银行手握资金，但多数情况下，都是银行主动争取成为大型房地产企业的主办银行或战略伙伴，这样能够在对公业务领域形成综合经营优势。”

——一位城商行有关人士表示。

“4月份M2增长放缓，预示着货币供应增速不会像一季度那么猛，增长速度可能会继续放缓。如果货币供应速度慢下来，房价能否按开发商所预期的方向继续大幅上扬，就很难说了。”

——仲量联行研究部总经理周志锋

声音·八方

“看着就好吃。”
——昨天傍晚时分，习近平来到伊春上甘岭林业局溪水经营所林场老职工刘养顺家。他走进厨房掀起锅盖：红烧鱼、炖豆角、贴饼子，农家饭菜飘香，总书记笑着说：“看着就好吃”。习近平又询问老房子修复、水电路改造等一家人居住生活情况。

“化解过剩产能要保证企业多余人员转岗不下岗、转业不失业，确有困难的人员社保要兜底。”

——李克强 23 日考察武汉钢铁公司时强调。在设备老旧的炼钢二分厂，随着压减产能，一台转炉已停产。今年武钢还将主动退出炼钢产能 442 万吨。

“这门课能拿到多少分，能不能拿到学分，就要看同学们能减掉多少肉了。”

——现代快报报道，南京农业大学体育部开设必修课“运动减脂课”，这门课只对体重超重的同学敞开，选课前要先称体重。

“陈年，请道歉！”
——近日，某电商创始人陈年在某节目中称“一百年后周杰伦是垃圾”引起热议。昨日，方文山在微博怒斥：“在你狭隘偏激的眼中，流行歌手不是一项职业？带给几个世代共同记忆的歌手是垃圾，那喜欢这些歌的人又是什么？”并让其道歉。

“此案公安机关始终高度重视，正努力搜集证据。”

——2015 年 11 月，华商网曾报道一名三岁女孩疑似遭遇性侵害，因教室内无监控，被指认的嫌疑人又对此否认，警方将其刑拘后又被取保。近日，有关该事件的微博经章子怡、姚晨等多位明星转发后，再度引发社会关注。对此，西安公安雁塔分局昨天表示。

“手术太多、太急，我们那些护士根本来不及吃饭。”

——19 岁的邝致豪是东莞市人民医院手术室一名男护士，近日媒体报道他在手术室站台站了 19 个小时，一直到第二天凌晨 3 时，实在饿得不行，拿起葡萄糖就喝。

“当前 iPhone 手机的售价有点高，将来会适当下调。”

——库克在接受印度 NDTV 电视台采访时称。在此之前，苹果从未承认过 iPhone 售价过高。库克在电话会议上也只是暗示过，iPhone 销量下滑的原因之一就是苹果所奉行的定价策略。



关注时事热点，聆听八方声音，敬请关注本报微信“新民眼”。

本栏编辑 程绩