

经·营·之·道

物业管理

责任编辑:颜静燕
微博:
http://t.xinmin.cn/
yanyanangela
邮箱:
yanyanangela@sina.com
热线电话:62791234-267



业主为何甘心挺提价

——古北国际花园物业费顺利提价的背后

□ 记者 颜静燕

6年从未涨价 亏损持续扩大

位于古北新区二期的古北国际花园小区,有773户业主,规模在沪上众多小区中算是中等。与其他小区物业为收物业费头痛不同,这家小区的物业收费却相当容易,去年的收缴率更是达到了100%。然而,即便是100%的收缴率,也让小区物业有些捉襟见肘。

据了解,古北国际花园是2006年交房入住的,近年来,随着物价的不断上涨,小区聘请的新古北物业也面临着亏损的局面。古北国际花园物业管理处周经理说,2006年上海的最低工资标准只有960元,到2011年已经上涨到了1280元,今年又调整到了1450元,目前企业压力最大的就是人工成本。

据周经理介绍,经核算去年物业亏损42万元,虽然经过业委会同意,用公共收益和历年结余进行

对大多数物业公司来说,收物业费难度不小,想涨物业费就更加困难了。沪上一些小区物业试图上涨物业费,就曾遭到业主的抵制;甚至有关部门酝酿调整物业服务分等收费标准多年,也迟迟没有结果。不过,上海有个小区最近却由业主高票通过决议,提升物业费标准,每月每平方米上升0.5元。小区的业委会主任说,物业做得好,业主和物业能互相体谅,物业费上涨自然能接受。

了补贴,但预计今年小区物业的亏损状况仍将持续并扩大,“毕竟物业费是收入的大头,公共收益只占不多的比例,如果一直靠公共收益补贴,难免捉襟见肘,更何况本着对小区业主负责的态度,我们也不希望业委会动用6年来从未动过的小区维修资金。”

提价师出有名 更须明明白白

古北国际花园业委会主任钱亮告诉记者,古北国际花园实行的是酬

金制,物业收支很透明,业委会每年聘请会计公司对物业的账目进行审计并公示,因此,这次物业提出涨价并非师出无名。不过,钱主任也表示,物业费到底提高多少,不应该由物业说了算,必须得进行充分的论证。

为此,业委会要求物业公司对运行成本做了一次测算,再由业委会进行论证,最后在小区内进行公示。为了让每一位业主对提高物业费的原因有所了解,物业和业委会对自住的业主挨家挨户上门征求意见。遇到有疑虑的业主,物业会主动



业主代表正在计算投票,物业将全程进行摄录,力求公开透明 颜静燕 摄

了解业主不同意的原因,并对此进行归类分析,如果问题出在自身,便尽量解决,为业主消除顾虑。

而对那些以投资为目的平时不住在小区的业主,物业也逐一打电话说明情况。“古北是个国际社区,我们的业主也是哪儿的都有,香港、日本、美国、加拿大……打了不少国际长途,可以说小区全部773户业主,对于物业费提价一事没有不知道的。”周经理说。

而到了召开业主大会对提高物业费进行投票表决的时候,为了保

证表决的公正性,业委会对没有住在小区里的业主,还通过邮局挂号信的方式送去了征询表。“必须要合法、合理,让业主明明白白。”让钱亮对此感到欣慰的是,最终的通过率达到了89%,物业费顺利提高了0.5元/月/平方米。

周经理表示,89%的通过率体现了业主对物业充分的信任,而对于投了反对票的业主,物业今后将逐一征询意见,找出业主反对涨价的原因,对自身的不足之处及时改进,对业主负责。

我国的第一套人民币,退出流通36年,如今已涨至几百万天价;第二套人民币从21.8元涨至几十万,升值2万多倍;退出流通10年的第三套人民币从面值18.8元涨至几万元,升值4700倍。这就是人民币收藏的价值神话,据专家称,即将退出流通的第四套人民币,已经迎来黄金收藏时机。

全套109枚第四套人民币同号钞珍藏册 千元抄底价震撼发行

【发行公告】我国的第四套人民币,由于即将退出流通,日前正是收藏时机,如今为喜迎2012龙年,首次震撼集齐全套第四套人民币百连号、同号钞109张,更以最低原始价1980元公开发售,成为2012年新年伊始极具收藏潜力的龙头藏品。

市民朋友注意了! 2012龙年送龙钞了! 为喜迎2012壬辰龙年,凡是成功订购的收藏爱好者,均可免费赠送一张2012年第一轮龙年生肖纪念钞,数量有限,先定先得,送完即止。

错过了收藏第一套人民币拥金百万的神话机遇,错过了收藏第二套人民币收获万贯家财的传奇机遇,再错过了第三套人民币升值上千倍的稀世机遇,今天首套第四套人民币百连同号钞的财富投资机会就再不能错过!

在收藏界有句名言:早一步遍地黄金,晚一步寸步难行。例如:

36年前,当时第一套人民币全套才2000元,如今已经升值到几百万,并且有价无市。

16年前,第二套人民币全套不到几万块,现在已经涨至几十万!

3年前的第三套人民币大全套才2万2,到今天已翻了几倍,价格涨至9万。

如今,第四套人民币即将退出流通领域,在市场上逐渐销声匿迹,从而成为收藏中的新贵,更是年年升值100%。而这套中国首套成系列的“第四套人民币百连同号钞”,足足109枚纸币,都是稀缺罕见的百张连号和同号钞,发行量稀少,更兼之这次为喜迎龙年,首次以1980元的抄底价公开发售,这可是连业内专家都惊呼的最具收藏投资潜力的龙头藏品,现在以低价收藏,就为以后预留了极大的价值启动空间。

第四套人民币已经具备即将退出流通、市场沉淀、价值领涨几大价值潜力的必备条件,这次首发的第四套人民币百连同号钞,可能创造惊人的财富价值。

第四套人民币自1997年停止发行至今,银行对它是“只进不出”,整套的第四套人民币在市面上已经很难见到了。据很多权威钱币专家看来,一旦它退出流通,其市场价值将无法估量,这套历史上筹划时间最长的纸钞留存了新中国货币史上最后的“角票”和“二元票”(第五套人民币已不再发行1、2、5角及2元券),这已露端倪的钞王品种好比第一套人民币的“万元牧马券”(市价60万),



第二套人民币的“10元大白边”(市价20万),以及第三套人民币的“1角背绿水印券”(市价6万),蕴藏了无限的价值能量!经过14年央行回收销毁,退出流通在即,市场充分沉淀,收藏价值突出,全套第四套人民币百连同号钞将会稳步上涨!

人民币号码越特殊越值钱。第四套人民币同号钞珍藏册,钱币中的钻石,收藏价值巨大。

钱币的特殊号码收藏,往往一号之差,价格将天渊之别。如面值10元的奥运纪念钞,现在单枚的价格已经高达5300元了,两张就是10600元。但如果是两张钱币号码4同,市场价却高达52000元,整整4倍的差别。第四套人民币同号钞珍藏册”,共109枚钱币,从100元到1角全套共九种面额后四位编码完全相同,像这样的纸币它

是一千万套才能出一套,现在收藏就是藏到珍宝,藏到财富,将来就是有钱都很难再买到的。

109枚第四套人民币百连同号钞,中国人民银行16年集齐一次,中国收藏家协会出具专业收藏证书,枚枚绝品,确保真钞实币。

只要搞人民币收藏的人都知道,钱币一旦宣布退出流通,就会被全面回收甚至销毁。像已经退出流通的前三套人民币,哪一套不是稀有珍品,哪一套不是价值惊人。而第四套人民币停止发行已经15年,可以说,在流通市场四套币已经无处可觅了。这全套“百连同号钞”第四套人民币珍藏册,不仅包含全部9种面额,更是罕见的四同号和百张连号。而且109枚纸币,都是中国人民银行发行的法定货

币,并且枚枚都是全新全品相第四套人民币,这次如果不是为庆祝2012壬辰龙年,专门收集,专业发行,一般人很难以一次收集全。

收藏心声

收藏一套第四套人民币“百连同号钞”珍藏册,没有股票的高风险,却比黄金、房产升值更快,越早收藏,越早受益。

王先生第一个打来电话订购,他说订得越多,将来收获就越大:“年一过,汽油、食用油,什么东西都涨价,光守着工资存款怎么可行。现在钱币投资很热门,尤其是那些老钱,个个值千金。都说如今最抢手就是第四套人民币,不仅还没退市就疯涨得像坐火箭,而且现在买还是抄底价,像前三套人民币市场价都上万了。这次我一口气订了10套,1套才1980元,10套才一万多,放个几年,比买黄金、房产可赚得多了,变现也非常容易。”

央行人民币近年价值一览表

Table with 4 columns: 币种, 起步价, 当前市场价, 值潜力. Rows include 第一套人民币, 第二套人民币, 第三套人民币, 第四套人民币百连同号钞.

发行公告

第四套人民币百钞同号钞,包含109枚纸币,每一枚都是由中国人民银行发行的法定货币,都是市民朋友曾经用过花过的第四套人民币。全部9种面额一次集齐,每种面额纸币后四号码全部同,更有纸币百张连号,首次以1980元的抄底价公开发售,全国仅限量5000套。

特别提示:市民朋友在收到藏品后一看一摸即可确认其是真钞实币。

发行专线: 400 622 5670 全国免费配送 先验货后付款