

期待物业费动态调整改变“恶性循环”

观点
提要

虽然条例草案明确了协商原则——合理、公开、质价相符,但如果协商的前提条件不明确,恐怕业主们不愿意协商,自然物业费动态调整也就无法实现,因为调整是需要多数业主同意的。此外,小区物业服务合同一般是业主入住之前签订的,从服务标准到收费标准都没跟上经济社会发展,所以重新签订服务合同也是物业费调整的前提。

□ 冯海宁

据《北京青年报》报道,《北京市物业管理条例(草案)》10月22日公布并公开征求意见。条例草案要求建立物业服务收费动态调整机制。条例草案根据住宅小区不同类型对物业服务收费的动态调整进行了分类处理:商品房小区物业服务收费实行市场调节价,由业主和物业服务企业遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商。

物业费调整难早已经成为影响业主与物业公司关系,继而影响住宅小区品质的重要因素。在现实中,能够调整物业费的小区只是个例,绝大多数小区物业费自业主入住以来没有变化。面对物业管理中人力、耗材等成本上涨,前期部分小区开发商会补贴一部分,后期物业公司靠小区公共收入来补贴物业管理成本上涨,或者降低服务质量。

上述条例草案提出,物业收费实行市场调节价并动态调整,为物业公司调整物业费提供了法律依据,有望解决物业费调整难的问题。

住宅小区物业费目前大多实行政府指导价。其优点是确保了物业收费价格稳定,弊端是没有跟上市场变化,其结果是物业管理成本上涨而物业费纹丝不动,不少小区陷入恶性循环:物业服务质量下降—业主拒绝交物业费—居住品质进一步恶化。上述条例草案既明确物业收费实行

市场调节价又允许动态调整,有望改变这种恶性循环。

但物业费动态调整不是随意调整,应该是有前提条件的,比如说物业公司应详细公开物业费收支账单,才能证明物业费没有乱花;再比如,物业公司应提供相关成本上涨的详细信息,以证明物业费有调整的必要性。如此,与业主协商才有基础。

更重要的是,物业公司应该详细公开小区各项公共收入和支出的账本。因为不少业主反对上调物业费、甚至拒绝缴纳物业费的一个重要原因是,小区公共收支不透明,比如电梯广告收入、公共停车位收入、公共用房出租收入等究竟去哪儿了,是一本“糊涂账”。即便一些小区公开账本,但由于未经过严格审计,也无法得到业主信任。

虽然条例草案明确了协商原则——合理、公开、质价相符,但如果协商的前提条件不明确,恐怕业主们不愿意协商,自然物业费动态调整也就无法实现,因为调整是需要多数业主同意的。此外,小区物业服务合同一般是业主入住之前签订的,从服务标准到收费标准都没跟上经济社会发展,所以重新签订服务合同也是物业费调整的前提。

应该说重新制定物业费机制是趋势。北京物业费拟动态调整,是其他城市改革物业费机制的重要参考。



大众报业集团十大名牌专栏
诗评画议

国企改革加力度,取缔沙发拒舒服。
封闭式变透明门,无惧监督谁喊苦?

绘画 陶小莫 配诗 王继洋

中国重汽集团与山东重工集团重组后,内部改革仍在继续。集团董事长谭旭光说,“改革要实现以上率下,前段我们已经把生产一线办公室的沙发全部取缔了,下一步总部除了会议室、会见室外,所有领导干部办公室的沙发全部取缔。所有领导干部办公室由封闭式变成透明玻璃门,让大家在阳光下透明工作、接受监督。”
据10月24日中新网

邮箱:czmg668@126.com

来稿请注明联系方式,稿件一经采用,稿酬从优。

垃圾分类不能陷进“只说不做”泥潭中

□ 戴先任

据《经济参考报》报道,目前,垃圾分类工作正在全国如火如荼地展开,一些地方取得了实质进展。但记者近日在国家2017年确定的46个垃圾分类先行先试重点城市之一的呼和浩特市采访发现,很多街道、小区、校园都配备了五颜六色的分类垃圾桶,可老百姓辛辛苦苦分好的垃圾,却被不加区分地倒入同一垃圾清运车。由于没有做到全过程、全链条分类,垃圾分类流于形式,实际效果打了折扣。

目前国内很多地方都推行了垃圾分类,但真正做得好的并不多,像上海、北京、深圳等一些城市,实施“强制垃圾分类”,取得了较好成效。但更多城市推行的垃圾分类却并不尽如人意。虽然很多地方都实施了分类垃圾桶,将可回收垃圾与不可回收垃圾区别,但很少有人扔垃圾时,会将垃圾进行分类,而且环卫工人也往往不会对垃圾进行分类,很多垃圾站、垃圾处置企业也是如此,会将所有垃圾不分类,进行统一填埋。

垃圾分类在不少地方变得“雷声大,雨点小”,甚至陷进“只说不做”的泥潭中难以自拔。如我目前所居住的城市,每天都有社区的宣传车用高音喇叭播放“社区将全面实施垃圾分类”的通知,小区也换了各种分类垃圾桶,学校也给学生发放了“干垃圾桶”与“湿垃圾桶”,但具体实施效果却并不好。就像报道中的呼和浩特,居民没能培养垃圾分类的良好习惯,垃圾也混装混运。从

垃圾分类的源头到末端,每个环节都没能严格贯彻执行垃圾分类工作,垃圾分类流于形式,也就成了必然结果。

“垃圾围城”成了城市通病,再不进行有效遏制,将会带来更加严重的“城市病”。垃圾分类难,受很多原因影响。比如相关部门对垃圾分类工作重视不够、做表面功夫;比如责任不清及欠缺具体罚则。另外,还存在资金缺乏的问题,而要做好垃圾分类,要开展后续的分类收集与处理等工作,比如需要建设现代化、多样化的垃圾处理设施等,都需要大量的财力投入;同时,还要加大宣传教育,要能加强监管力量,这些都需要投入巨大成本。

要破解陷入困局的垃圾分类,有必要向一些垃圾分类取得一定进展的城市学习。这就需要实施垃圾“强制分类”,要能明确垃圾全程分类,明确与强化各相关方责任,如单位和个人要做好源头分类,收运企业要做好分类收集与运输,垃圾处置企业要能落实分类处置等。从个人、单位、物业到收运企业、处置企业,所有相关各方都要各负其责、守土有责,要做到有责必担当,就必须做到失责必追究。要形成全链条管理,拧紧垃圾分类各个环节的责任链条。

能否破解垃圾分类的困局,考验的是一个城市的城市治理能力、社会治理能力。需要各地真正重视起来,推进垃圾分类,让垃圾分类真正“落地”,这样才能促进社会治理提升,让生活环境变得更宜居。

一张纸的背后...

节约 | 用纸 保护 | 生态