

962555



小忙 微调查



连日来的低温天气,使嘉定区张掖路333号瑞尔大厦的业主们忧心忡忡:“阿拉的空调是不是又会被关掉?!”在向“新民帮依忙”发来的求助中,业主们称,就在去年寒潮来袭时,面对零下四五摄氏度的“冷冻模式”,物业方竟连续十多天“屏蔽”中央空调,冻得他们瑟瑟发抖。记者调查发现,由于“一幢大楼收取两笔物业费”,在遭业主强烈质疑后,才引发了这样的风波。



瑞尔大厦 夏韵 摄

不补交物业费,就“断”中央空调?

业主:由于质疑多收费,上个月连续十多天在家冻煞 物业:两笔费用不重叠,已对欠费业主采取“必要措施”

上个月,不少业主家中的中央空调面板显示“屏蔽”,不能制热,温度设置还停留在上次的位置。



业主震惊 物业费变两笔

瑞尔大厦又名“虹桥领御”,共计14层。据了解,大楼1层至5层是商铺,其他楼层为公寓。其中,6层至10层已经售罄,11层以上还在对外销售中。6层至10层每层约31户,“空调被断”的业主就集中在这5层。

6楼业主李女士说,2021年12月,她与房屋中介签订合同,买下了这里的一套商用房屋,房款100多万元。建筑面积44平方米,套内面积28.3平方米,于2022年7月搬入。李女士指出,购房时还签过一份《管家服务协议》,其中写明:管家服务包含楼宇管理、楼层保洁、水电代收代缴等7项基本内容。收费标准为每户每月300元。

记得当时销售人员讲过,后续这笔管家费会转为物业费,不需要再缴物业费了。

另一位业主叶女士陈述,她与李女士同一时间购房,也签订了管家协议,每半年缴纳一次1800元的管家费。搬来没多久,一家名为“安信行”的物业公司进驻瑞尔大厦,正式接手物业管理,要求业主们在原有管家费的基础上,还要另行再缴纳一笔物业费,每月每平方米3.6元。

停运空调 业主纷纷挨冻

由于不能接受两笔收费,6层至10层的不少业主拒绝缴纳“每月每平方米3.6元”的物业费。叶女士指出:第一,自己没有签署

过物业服务合同;第二,收取两笔服务费存在重复收费之嫌。叶女士强调,水费、电费和空调费,业主们从来都是按时缴纳的,每月打款到“北京安信行物业管理有限公司上海分公司”的账户,“暂执行电费1元/度,水费5元/吨”。

2023年12月3日至21日,寒潮来袭期间,多位业主屋内的空调一直无法打开。“阿拉在房间里冷得是‘刮刮抖’!查看空调控制面板,发现上面显示‘屏蔽’,不能制热。”据业主们所述,是“安信行”擅自把中央空调停运,以此“倒逼”他们缴费。

《中华人民共和国民法典》规定:业主违反约定逾期不支付物业费的,物业服务人可以催告其在合理期限内支付;合理期限届满仍不支付的,物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

记者从属地嘉定区江桥镇房管所了解到,“安信行”目前已恢复空调运行。而针对“一幢大楼收两笔物业费”的问题,房管所工作人员回应,已约谈“安信行”,对方予以否认。

涨幅超50% 引发集体质疑

记者与“安信行”取得联系。相关负责人回复,受原产权单位委托,“安信行”在2022年3月进场,负责内部物业服务,可以理解成楼里的“小物业”。与之对应,有一个“大物业”是“嘉永物业”。“安信行”认为,“大

物业”“小物业”各司其职,两家各收一笔费用实属正常。

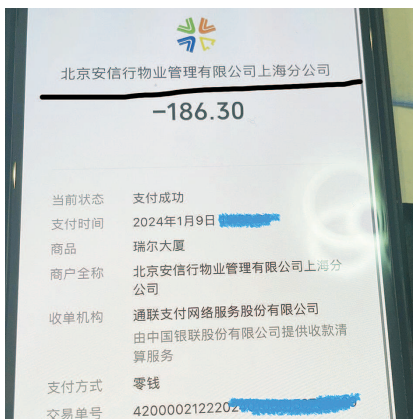
该负责人解释,他们替“嘉永物业”代收的费用,包含给排水系统、消防系统、弱电系统等的检测维护,而“安信行”的收费则是由各种内部物业服务构成,如中央空调的运行保养、楼层的生活垃圾清运、大堂的接待等,“两笔收费没有内容重叠”。

针对“断空调”一事,对方承认,因为中央空调外机开启运行费用含在他们的收费内,所以“安信行”对欠费业主采取了“必要措施”。“大约断了二十八九户的空调。”

“安信行”还反馈称,他们这里共有9位工作人员负责瑞尔大厦的管理,如要确保基本运行,“大物业”“小物业”两笔费用叠加,每月物业费最低也要“每平方米10元”。记者发现,以建筑面积44平方米房屋为例,两笔“物业费”共计458.4元,按照“四舍五入”折算已达到每平方米10.42元。

为此,不少业主直言,如果“安信行”能拿出让人信服的收费依据,他们也同意适当增加物业费用,但目前超50%的涨幅,实在“无法承受”。而物业方动辄采取“断空调”等涉嫌违法违规的行为催交物业费,更是让他们“毫无安全感”可言。业主们呼吁,相关部门能否牵头协调此事,寻求双方都能接受的解决方案,以保障每位业主的正当权益。对此,“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 夏韵



业主称每月会按时把水电费、空调费打款到“北京安信行物业管理有限公司上海分公司”账户 受访者 供图

辣手 新小区停车月租费远高于周边均价

业主们称开发商售房前不明确不公示车位租赁价格,质疑“突然”公布涉嫌“打闷包”



小帮 民有呼

浦东新区行南路359弄紫薇花园的多位业主向“新民帮依忙”反映,楼盘在2022年1月销售时,没有在销售现场、预售合同中明确公示车位销售价格和租赁价格,而是在去年业主们入住后,才公告出售产权车位,并规定自2024年1月1日起,收取车辆停放月租费1200元,远高于楼盘所在浦东新区高行镇周围每月300元至500元的停车费均价。

无产权车位月租1200元

紫薇花园(备案名为宝华紫薇名园)于2023年6月30日交付业主使用。2023年12月13日,开发商宝华企业集团旗下上海宝崙房地产有限公司发出《车位销售公告》,宣布于12月25日起,对无产权车位车辆收取每小时10元的停放费用,每天封顶40元,2024年1月1日起收取月付停车费1200元。有业

主惊呼:“简直就是‘价格刺客’!卖房前不明确不公示,入住后再搞突然袭击,价格和手法都太辣手!”

小区业主们多方投诉,希望开发商制定停车费价格要合法合规合情合理。业主们表示,周边其他小区的停车费基本在300元至500元不等,但开发商紫薇花园将停车费无差别地定在了每月1200元,而且车位销售价格,也没有在销售现场进行“一车位一价”公示,定价明显缺乏依据,过程也不作任何征询。

业主们称购房时未公示

记者查询到,依照《上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市物价局关于加强商品住宅及其附属地下车库(位)等设施销售监管的通知》(沪建房管联(2017)657号)规定:房地产开发企业应当将已备案的商品住房附属地下车库(位)等设施销售方案(包括一车位一价等)在售楼现场同步张贴公示;

房地产开发企业应当在商品房预售合同和前期物业服务管理合同中,明确地下车位销售价格、租赁价格、价格有效期以及有效期满后的收费标准调整方式、程序等内容。对未按本通知要求执行的房地产开发企业,一经查实,将暂停网签资格。

而业主们翻遍了2022年购房的所有合同资料,发现只在预售合同《附件五 承诺书》中写明了物业费收费标准,却没有明确停车费标准,但有“接受上海安荣物业管理服务有限公司与开发商签订的《前期物业服务合同》”“本人已于签约前详细查阅并理解了存放于签约现场的《前期物业服务合同》《临时管理规约》等相关条款。业主们普遍称,他们此前从未看到过该《前期物业服务合同》,对车位租赁价格更是毫不知情。

在开发商公布《车位销售公告》之后,业主才去查询已备案的《前期物业服务合同》,但该合同又无落款时间。业主们质疑,开发商

对车位租赁价格有意隐瞒“打闷包”。

记者联系安荣物业,对方回复:小区只有地下车位,虽说同属宝华集团,但停车费价格由开发商规定,物业公司只提供服务管理。对业主指出的购房预售合同中并没有约定停车费的情况,对方回应称,沪上其他楼盘的预售合同里也都没有写。记者又多次联系宝华集团及旗下上海宝崙房地产有限公司,但没有任何回应。停车费标准是否合理?实施过程是否合规?对此,“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 王军



本版编辑/胥柳曼 视觉设计/竹建英