962555

帮忙 小帮 有回音

本报介入后，相关职能部门加大督办力度

17.8万余元公共收益前物业全额归还

12月11日，本报7版刊发《物业撤离拒还17万余元公共收益》的报道，反映闵行区上陇新村小区前物业撤离后，业委会查账发现一笔17万余元公共收益迟迟未入账。报道刊发后，迅速引发相关部门高度关注，涉事物业随即被约谈，相关部门明确督促其尽快完成公共收益款项入账。12月17日，记者获悉，涉事物业已将17.8万余元款项全额归还。

上陇新村建成于上世纪九十年代，属老旧小区，物业服务标准不高。小区每年公共收益30余万元，主要来源于停车费等，这笔资金堪称小区的“养老钱”，是各项维修开支的主要来源。今年上半年，小区业委会查账中发现物业公司账目存在异常，随后召开业主大会，决议与前物业服务方上海殷阳物业管理有限公司解约。今年7月底，殷阳物业正式撤离该小区，终止服务。

但业委会后续核查发现，殷阳物业撤离后，一笔预收的今年8至12月停车费收益始终未按规定入账，涉及金额超17万元。此后，业委会多次向殷阳物业追讨该笔款项，属地相关部门也积极介入协调，组织多方召开沟通会，但该款项仍未如期到账。

面对追讨，殷阳物业辩称，预收的停车费等公共收益，大部分已用于小区日常维修支出，不存在“欠账”情况，但同时承认，在资金使用程序上确实存在不合规行为。对此，属地相关部门明确指出，公共收益必须先存入指定账户，再按规定流程支取，维修费用严禁从公共收益中直接抵扣，更不允许账外操作。针对殷阳物业的违规行为，相关部门已对其开具“失信记分单”，强化监管约束。

在“新民帮依忙”介入后，进一步推动职能部门加大督办力度，再次约谈殷阳物业，要求其限期核对账目、足额归还拖欠款项。12月17日下午，殷阳物业已按要求将17.8万余元公共收益全额汇入上陇新村小区新物业指定账户。属地相关部门表示，该笔公共收益入账后，将严格按照相关规定及业主约定规范支取。若当事双方后续对实际账目仍存在争议，后续也可通过司法途径依法解决。

本报记者 **李晓明**

“包月停车”突然叫停 业主质疑物业“捆绑催收”

小忙 微调查

青浦区清河湾路819弄卓越商务广场多位业主向“新民帮依忙”反映，前期物业深圳市卓越物业管理有限责任公司上海分公司（以下简称“卓越物业”）以“机动车停车位不足”为由，暂停为他们办理包月停车服务。业主们质疑，“停车位不足”更像是借口，实则是物业方变相将停车服务与催收物业费“捆绑”，严重侵犯业主的合法停车权益。记者调查到，12月初，“卓越物业”相关负责人已被青浦区房管部门处以“失信记分”记3分。同时，“卓越物业”即将撤场，属地街道正推进临时物业进驻。

■“卓越物业”项目经理被失信记分3分

■ 清河湾路819弄卓越商务广场

■ 12月开始，卓越物业暂停了包月停车服务

合同条款突然调整

业主高先生介绍，卓越商务广场是商办用房，地处卓越世纪中心商圈，他于2015年签订买卖合同，2017年搬入。据了解，交房至今的10年左右时间里，项目一直由卓越物业管理，目前卓越商务广场无业委会。

“之前几年都是250元/辆/月，到了2024年下半年，卓越物业主动降低包月停车费，调整至220元/辆/月。先到先得，不设固定车位。”高先生说，降价后，他一直按“220元包月”价格付费，12月2日，他跑到物业管理处打算续费，结果竟被告知“不能包月”。12月以来，大量业主遭遇了包月续费无门的情况。12月中旬，卓越物业工作人员回应业主称，由于“停车位不足”，所以地库和地面均办不了包月停车，目前针对所有业主一律实施临时停车收费标准，即4元/小时，全天18元封顶。

“10年来，包月停车一直都有，相关收费标准也写进了物业服务合同中。没有经过业主大会同意，物业公司岂可随便调整停车价格？”业主刘女士说，清河湾路819弄卓越商务广场既有地下车库，也有地面停车位，地下车库产权归开发商所有。她表示，先说开发商持有的地下车库停车位，按照《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》（沪房规范〔2021〕6号），“业主大会成立后，建设单位所有的机动车停车位需要调整租赁价格收费标准的，建设单位应当将停车位租赁价格调整方案（以下简称调价方案）书面告知业主委员会……协商一致后，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议对调整建设单位所有的机动车停车位收费调价方案作出决定。”简而言之，开发商对自有的停车位调价，事前也需与业主协商。

而地面停车位产权则为所有业主共有，根据相关规定，车辆在共用部分的停放收费事项，由业主大会决定。涨价或取消包月停车，必须经过业主大会同意。

借口是停车位不足

在这场风波中，面对业主质疑，卓越物业不说“调价”，也不讲“取消包月”，而是搬出“停车位不足”的口径。那么真的存在其所述的情况吗？业主高先生质疑道：“这绝对是物业公司的借口，我们这些业主只是续费，既然以前可以包月，有位子停，为何这个月突然不行了？这个借口实在站不住脚，而且物业公司也拿不出具体的车位配比数据。”

刘女士直言，因不满物业服务质量，包括自己在内，确实存在未缴纳物业费的情况。鉴于这个背景，他们认为卓越物业此举目的是“倒逼业主补缴物业费”，不缴清物业费，就不予办理包月停车。据她了解，有少部分业主按时缴纳物业费，这次就能照常续费，享受包月服务。“物业费和停车服务不能捆绑。关于物业费问题，物业公司可以通过法律方式解决，不应找借口暂停包月停车。”刘女士说，按现在的临停价，18元一天，一个月（30天计算）她需要支付540元，远超周边其他小区停车标准，“简直是瞎来，变相涨价，太辣手！每月的停车成本骤增，不少业主为了省钱，只能停到外面去了。”

记者与卓越物业取得联系。客服人员回复，因停车位紧张，所以目前办理不了包月停车服务，但针对卓越商务广场的车位配比数据，这名客服却称不清楚，回答不了。

另外，记者了解到，卓越物业即将从卓越商务广场撤场，属地街道正在为该项目寻找新物业。

项目经理被处记分

记者致电青浦区住房保障和房屋管理局核实情况。该局物业科工作人员回复，根据相关法律法规，若物业方强行将“缴物业费”与“停车服务”捆绑，欠费的就办不了包月停车，这样的做法属于违规。对方称，接到业主投诉后，房管部门与属地街道已多次约谈卓越物业，但这家物业一直未整改，总是以“停车位不足”为由，不办理包月停车服务。

近期，针对卓越物业存在的停车收费等问题，依据《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》，房管部门已对“卓越物业”项目经理作记分处理。

“上海物业”小程序显示，2025年12月6日，青浦卓越商务广场项目经理被处以失信记分3分，失信内容为“未按相关政策规定履行相关职责，经本市房屋行政管理部门、街镇责令限期整改，逾期仍未改正的（沪房规范〔2023〕3号）”。

临时物业年底进驻

截稿前，属地青浦区香花桥街道回复“新民帮依忙”，清河湾路819弄卓越商务广场总户数822户，开发商为上海鸿业房地产开发有限公司，在管物业为前期物业：深圳市卓越物业管理有限责任公司上海分公司。项目内规划机动车停车位约499个。其中，地上停车位93个，产权归属为全体业主；地下停车位为机械车位，大约406个（由于升降功能损坏，实际停放车辆数200余个），产权归属为开发商。最近，在与业主沟通中，卓越物业称停车资源紧张，并对业主暂停办理月租停车续费服务。

香花桥街道表示，针对投诉，卓越世纪中心工作站及时启动协调机制。一方面，告知物业公司负责人不能将停车服务与催收物业费捆绑，提醒其应通过合法合规方式催缴欠费，不得侵犯业主合法停车权益。另一方面，与业主代表沟通，明确业主要按时缴纳物业费。

目前，卓越世纪中心工作站代行业委会职责开展对应工作，向业主实施意见征询，并按照规定向香花桥街道提出临时物业服务申请，推进临时物业的选聘程序。截稿前，记者获悉，属地街道经综合考量，在《青浦区临时物业服务企业预选库》中选定“中舰物业管理（上海）有限公司”作为卓越商务广场现阶段的临时物业服务企业，新物业预计于12月23日进驻。

本报记者 **夏韵**

本版编辑/刁炳芳
视觉设计/黄 娟