

公区仅交付 1/3, 却要全额收物业费

天安1号小区一期业主质疑如此收费不合理

天安1号一共有2000多户,一期仅交付600余户,而且A、B、C三个公区仅有C区建好交付,剩余的房子和公区都要等到一两年后才能交付使用,包括泳池、会所等配套均未建成,但开发商却要收取12元/平方米/月的全额物业费。对此,一期业主认为,这有些不太合理,因为大家既没有享受到所有公区配套设施,也没有体验到与物业费匹配的物业服务。那么,开发商收取全额的物业费合理吗?

业主提出物业费应当打折

作为2022年底购房的第一批业主,孙女士花费1200多万元,购买了闵行区七宝镇紫琅路188弄的天安1号133平方米的新房,直到今年1月初,一期新房陆续开始交付。

原本满怀期待地前去收房,然而,收房流程以及物业费的标准,却让孙女士有些开心不起来。

“我们希望先验房,没有问题的话再签字验收。”孙女士说,实际上,开发商要求业主先交物业费、维修基金等费用,再签字验收,最后才将钥匙给到业主。

在孙女士看来,这个验收流程明显不合理。

早在去年11月,天安1号开放预看房时,孙女士就发现她家房子存在一些问题,并且反映给了开发商,但是如今,她还没看到房子,就让她签字验收,“谁知道问题有没有整改?没整改的话,万一收房了该找谁修?开发商还会不会修?”

令更多业主感到不合理的,还有天安1号物业费的标准。

尽管购房合同中写明该小区物业费为12元/平方米/月,但是不少业主认为,这个费用应该是在公区全部交付的情况下收取,但如今公区仅仅交付了1/3,还要按照12元/平方米/月收取全额物业费,是否与提供的服务不匹配?

“我们小区分为ABC三个地块,现在交付的是C区,A、B区最少还要一两年才能交付。”孙女士直言,开发商承诺的3000平方米会所、游泳池等设施均在A、B区,目前C区仅有一个300平方米的会客厅,以及一个很小的儿童活动区。

相较于天安1号周边近几年交付的房子,业主们发现其他小区的物业费大多在8元/平方米/月,而根据天安1号物业公布的服务标准来看,与其他小区也并无太大差别,这让业主们感到不值。

“ABC三个区,现在只交付了C区,为什么不能只收1/3的物业费?”

在天安1号业主群里,有业主提出物业费应当打折,这一建议得到了不少业主的支持。

然而,无论是业主们对物业费过高的质疑,还是对物业费打折的提议,天安1号开发商或物业均没有任何回应。

收房后发现物业服务不匹配

近日,记者来到天安1号小区,在已经交付的C区内,目前交付的公区主要分为三部分,分别是一个会客厅,其中有少量的跑步机和健身器材,以及一个草坪和一个儿童活动区。

根据交房现场工作人员透露,业主验收房子前需要缴纳3个月的物业费,如果一次性缴纳12个月的物业费,还可以获赠3个月的物业费,但是验收的业主仅有少部分人缴纳了12个月的费用。

“业主交一年物业费有优惠这是一码事,因为公区没有全部交付,物业费应该打折是另一回事。”

在天安1号业主群里,有业主认为不论交1个月、3个月还是一年的物业费,都应该有折扣,而不是多交才有优惠。



另一位天安1号业主邓女士告诉记者,根据她收房后几天的实际体验来看,问题还有不少,例如晚上公区开灯少,保安不在岗,外来人员可以随便进出小区,以及找不到管家等情况。

“我们小区物业费比周边新房贵50%,一栋楼一个管家都没配齐,还有几位管家这几天都离职了。”

邓女士称,据她观察,大部分业主对目前的物业服务感到不满,但是如果更换物业的话,还需要等业委会成立,不仅成立的时间流程较长,还有一定的入住业主人数量要求,短时间内难以达成。

据悉,天安1号的开发商为上海海峡思泉房地产有限公司。记者拨打了该公司电话,面对记者提出的采访需求,一名工作人员回复:“我们不接受采访,我可以代表公司。”

全额收取物业费合理吗?

小区公区仅交付1/3,物业费却要全额收取,这种做法合理吗?

对此,记者联系到闵行区房管局,相关工作人员表示,小区物业费定价在售房之前已经公示,且购房前已经与业主签署了相关合同。“小区收取物业费属于市场行为。”

闵行区房管局上述工作人员表示,如果业主对物业费标准有异议,可以与开发商积极协商沟通。

针对这一问题,物业管理法律专家黄友健认为,根据业主购房时签订的前期物业管理合同规定,如果没有明确表示小区一期房屋交付时,所有配套公区设施都一起交付,那么开发商收取全额物业费并不违约。

“新房分一二期三期分开交付,这种做法已经很常见了,但是几乎没有小区约定要等所有房子都交付以后,才能全额收取物业费,也没有这种规定。”

黄友健认为,尽管从法律角度来看开发商的做法没有问题,但是从情理角度来看,业主们的诉求也能理解。

黄友健表示,如果大部分业主对当前的物业费标准不满,

可以在小区入住人数达到一定比例后,征求小区所有业主的意见,由业主代表与开发商和物业公司进行协商。

上海市律师协会物业管理专业委员会主任宋安成认为,尽管小区的会所等配套设施还未交付,但是会所的产权属于开发商,业主享有使用权,在物业合同中,如果没有明确表示物业费中有多少钱是用于维护会所运营的费用,那么物业公司收取全额物业费的做法就没有问题。

宋安成说:“如果12元的物业费里,约定有1元、2元是用于会所(维护)的,那这部分费用就不能收取。”

物业费打折已有先例

小区配套服务设施没有全部交付,物业费能否打折?记者了解到,嘉定区一个小区就曾推出过物业费优惠的相关规定。

该小区业主签订的《前期物业服务合同》中约定,物业费收取标准为6元/月/平方米。但是,虽然合同中的定价是6元/月/平方米,但物业公司在最初履行物业管理服务职能的时候,因小区开发得还不够全面,为了吸引业主,物业公司推出了4.5元/月/平方米的优惠价格,而这个收费标准一直持续了数年,直到小区开发完全以后,才恢复至6元/月/平方米的物业费。

据媒体报道,上海市住房和城乡建设管理委员会相关人员在2024年4月曾表示,上海正在推动物业服务形成质价相符、按质论价的市场机制。

上海市建管委工作人员提到,上海市房管局发布了全市各区及环线区域小区的物业费平均价格,为业主与物业服务企业协商定价提供参考。同时,建立了物业服务企业综合评价体系,涵盖了物业服务企业的信用信息、社区满意度、公众满意度等6个维度,评价主体包括房管部门、街镇党委、行业协会、居民群众等。

晨报记者 陈 泉

