

500多户小区要配40个保安吗

保利天奕物业费高出周边同档次小区5成,业主质疑;
保利物业回复现物业费只是预估

“物业费投标明细里,到处都是不合理的支出,像是为了凑够这个价格硬凑的。”近日,上海保利天奕小区多位业主反映,尽管小区尚未正式交付,但业主们已被泳池对外运营和高昂物业费两大问题困扰多日,多次与开发商、物业沟通协商,却始终未能得到满意答复……

泳池争议牵出物业费隐忧

保利天奕小区位于上海外环外唐镇板块,于2025年6月起分多批次开售,袁俊(化名)作为第一批购房者,从买房初期就对小区配套充满期待。

据袁俊回忆,卖房时销售人员口头承诺,小区会所内的健身房、瑜伽室等配套仅对业主开放,泳池要对外运营,但未提供任何关于泳池的书面资料、平面布置图或动线规划。

“我们当时以为,即便泳池对外,也会有独立的出入口和管理机制,不会影响小区业主的正常生活和安全。”

然而,直到去年10月,小区沙盘上才出现会所和泳池的相关模型,此前业主买房时从未见过;而泳池的平面布置图、对外动线规划等关键信息,开发商始终未能提供。

更让业主们担心的是,泳池位于小区最中心的会所地下一层,若对外运营,外来人员需穿过小区公共区域才能到达。

“开发商说会安排保安一对一陪同外来人员,但这根本不现实,就是托辞。”

袁俊表示,小区规划上仅有一个出入口,但目前开发商违规开设了第二个门,疑似为会所泳池专用,即便如此,外来人员仍能随意进入小区公共区域,“游完泳之后去哪里,我们根本无法监管,小区的安全性和私密性根本无法保障,泳池对外的话我感觉还不如把泳池关了。”

袁俊直言,保利天奕小区周边有两个超过千户规模的小区均无泳池,保利天奕泳池对外运营的收益预期可观。

“开发商一边收着高昂的物业费,一边还要通过泳池对外运营额外盈利,完全没有考虑业主的感受。”

袁俊坦言,泳池争议只是一个切入点,真正让业主们难以接受的,是与泳池运营成本挂钩的、高达8.4元/㎡/月的物业费,以及其背后离谱的费用明细。

业主质疑物业费明细“虚高凑数”

保利天奕小区共有558户业主,按照8.4元/㎡/月的物业费标准,小区每年物业费收缴总额约为670万元。

“唐镇属于外环外,周边同档次小区物业费大多在每月5-6元/㎡,我们能接受合理的高端物业服务,但8.4元的价格,配套的费用明细却处处透着不合理。”

袁俊告诉记者,此前业主们通过投诉,迫使开发商提供了保利物业的投标明细,这份明细让业主们更加坚信,物业费存在“虚高凑数”的嫌疑。

记者查看业主提供的物业投标明细截图发现,其中多项支出让业主们感到不满。

其一,保安日常耗材费偏高,仅手套、蚊香、热水瓶、手电筒等三类物品,每月采购费用就高达1200元;其二,公共照明耗材每月支出1200元;其三,558户的小区竟设置了40名保安、13名保洁,即便按照三班倒的标准,也意味着同时有13

名保安在岗,远超中小型小区的正常保安配置规模。

“一个中小型小区,需要几十名保安?而且每月怎么可能需要花这么多钱买这些基础耗材?”袁俊质疑道。

此外,还有石材养护每月3500元、外墙清洗每月8200元、绿化养护每月7000元、智能化系统维护每月7800元,加上弱电运行每月4800元电费,以及保洁绿化每月3000元水费,各项支出相加,仅维护类费用每月就超过3万元。

业主们对此充满疑惑,认为这些费用都是“虚列支出”,目的就是为凑够8.4元/㎡/月的物业费标准。

更让业主们无法接受的是,开发商一边以“泳池运营成本高”为由,坚持泳池对外运营,一边又收取着“虚高”的物业费,“两头都想‘吃’”。

“我们不是不讲道理,恒温泳池运营一年确实需要一百多万,我们也愿意协商——比如把物业费调整到6.4元/㎡/月,剩下的2元用于泳池运营,让泳池仅对内开放,这样既不会让物业亏损,也能保障业主的权益。”

但是开发商却并未采纳业主们的建议。

除此之外,业主们还发现,小区目前存在多处设计硬伤,已有部分业主就相关问题提起诉讼。

“开发商连房子质量都无法保证,却在物业费上大做文章,这让我们很难相信他们能提供与8.4元物业费匹配的服务。”

袁俊无奈地说,业主们的核心诉求很简单:要么合理调整物业费,公开透明费用明细,泳池对内运营;要么维持现有物业费,用物业费补贴泳池运营,禁止泳池对外,保障小区安全和业主权益。

保利物业回复现物业费只是预估

针对业主们反映的泳池运营和物业费相关问题,记者联系到保利物业相关客服人员,对方给出了回应。

客服表示,保利天奕小区目前仍处于建设阶段,物业目前处于招投标阶段,尚未正式进场,业主们看到的费用明细,均为前期招投标阶段的预估金额,并非实际落地支出。

“小区还没有正式交付,很多费用都是预估的,而且小区分为两个地块,存在很多不确定因素,所以无法给出详细的实际开支明细。”

客服解释道,前期的费用测算主要是为了配合开发商卖房时的相关公示要求,后期待小区交付后,物业将通过正式招投标确定最终的人员配置、服务费用等,各项支出也会在实际运营中逐步明确。

对于业主质疑的“物业费虚高凑数”问题,客服表示,目前8.4元/㎡/月的物业费标准,是结合小区定位、配套设施等因素测算的,且已在政府部门备案,符合相关规定。

关于泳池对外运营的争议,客服表示,泳池对外运营是开发商营销阶段就明确的口径,对于业主担心的外来人员进出小区的安全问题,后期物业将采取严格的管理措施,外来人员

需凭健身卡、有效证件等才能进入小区,且小区将设置巡逻岗、门岗,加强日常巡查。

“业主进入楼栋需要刷卡,外来人员无法随意进入业主楼栋,不会影响小区的安全性和私密性。”

客服还表示,目前物业已了解到业主们的核心诉求,后续会与开发商、业主进一步沟通协商。

专家坦言很多物业费合规但不合理

针对保利天奕小区业主反映的问题,记者采访了物业管理法律专家黄友健,结合相关法律法规和行业惯例,对事件进行了专业解读。

“判断物业费是否合规,核心看是否明码标价,是否在政府部门备案,以及业主买房时是否明确知晓并同意。”

黄友健解释道,保利天奕小区的8.4元/㎡/月物业费,若已在政府部门备案,且业主买房时签署的临时管理规约、物业服务协议中明确约定了该标准,那么从法律层面来说,该物业费标准是合规的,这属于市场行为,业主买房时若不认可该物业费标准,可选择购买该小区房产。

但是,物业费合规却不一定合理,黄友健认为,业主质疑的物业费明细不合理问题,确实有其道理。

“558户的小区设置40名保安、每月1200元的保安耗材,确实有‘凑数’嫌疑。”他表示,目前新建商品房的物业费普遍偏高,“保利天奕的8.4元物业费,从板块定位来看不算特别离谱,但费用明细的合理性确实值得商榷。”

针对业主们的维权诉求,黄友健给出了明确的建议。首先,业主应尽快成立业主委员会,这是维护业主合法权益的核心保障。

“根据相关规定,小区入住率达到50%以上,或业主入住满两年,即可申请成立业主委员会,无需等到房产证办理完成。”

他表示,业主委员会成立后,可代表全体业主与开发商、物业协商物业费标准、费用明细公示、泳池运营等相关事宜,甚至可以根据业主意愿,更换前期物业。

其次,业主可与开发商、物业协商调整物业费模式,将目前的包干制改为酬金制。

“包干制下,物业收取固定物业费,自负盈亏,业主难以监督费用支出;而酬金制下,物业按照物业费总额的一定比例收取酬金,其余费用全部用于小区物业服务和设施维护,支出明细需定期公示,业主可全程监督。”

黄友健表示,酬金制能有效解决费用不透明的问题,减少业主与物业之间的矛盾。

截至记者发稿时,保利天奕小区业主仍在与开发商、物业协商相关事宜,记者将持续关注事件进展。