



物业费从3.2元降至2.81元

网友：业委会灵魂砍价求全国推广



新年前夕，由成都绿地锦都小区物业发出的一份《住宅物业费价格处理方案》，让业主们兴奋不已：将3.2元/平方米的物业费，调整为2.81元/平方米，并对此前总计360万元的差额以除物业费的形式予以冲销，“一户至少可以7个月不缴物业费”。

近日，记者采访了解到，该小区业委会成员年龄在30至40岁之间，本科以上学历占一半，涵盖教师、律师、财务、建筑等职业。在这样一群年轻且专业的业委会成员带领下，通过“灵魂砍价”取得了符合住户利益的成果。在全国范围内，不少居住小区成立业委会频频遭遇困难，甚至流产。有网友称：该业委会“灵魂砍价”希望全国推广。

第一步：群众基础

车位费维权成功，让大家有了信任

成都绿地锦都小区首届业委会于去年4月23日成立。如今，业委会成立不到一年时间，不仅拿回了属于业主的67万元公区收益（如电梯广告费、停车费收益等），还将原来3.2元/平方米的物业费降至2.81元/平方米，此前多交的约360万元差额也将以除物业费的形式返还，“算下来，一户至少可以7个月不缴物业费。”业委会委员修孝春说。

他们是如何做到的？近日，在该小区业委会办公室，记者见到几位业委会及筹备组成员，听他们讲述这其中的过程。

作为律师，也是小区首届业委会委员之一的刘海光认为，成立业委会是有一定群众基础的。因为早在2017年交房后不久，物业就在车位不具备使用条件以及逾期交付的情况下进行收费。当时几位业主便带头成立维权小组，委托他和物业、开发商进行谈判。最终，在大家的共同努力下，每个车位业主获赠5000元。“这件事情增加了业主间的了解与凝聚力。这之后，小区内就涌现出一批年轻、积极的志愿者，大家越来越团结。”

刘海光表示，大家相互了解、信任，在投票时才能放心。

第二步：成立业委会

筹备过程困难重重，大家一起闯关

小区的治理，仅依靠个人力量是不行的。2021年底，小区开始谋划成立业委会。然而，成立业委会并不轻松。在仔细了解情况后，大家才知道，这其中涉及向开发商争取筹备资金、向街道递交联名申请、成立筹备组、表决通过“三个文本”（即：小区管理规约、议事规则、业委会议事规则）、召开业主大会等诸多事宜。

这其中最为艰难的，是涉及业主个人信息的收集问题。据筹备组成员刘女士介绍，根据规定，在递交联名申请、召开业主大会等多个事项时，均需提交业主的个人身份证复印件、房产证复印件并亲自签字。而小区内的业主来自四面八方，如何让业方把信息交给你，“那时简直是苦口婆心，啥子方法都用尽了。”

据了解，递交联名申请阶段需要提供170余名业主的个人资料，靠着此前车位维权小组的几十名志愿者多方奔走，在3天内就超额完成了任务。

而在筹备阶段，根据规定，成立业委会要召开业主大会，需要达到小区的“双三分之二”（即专有部分面积占比三分之二以上，人数占三分之二以上业主参与表决）。该小区有1776户，至少需要近1200户的表决，比联名申请多了近7倍。且根据当时规定，在递交联名申请后，小区要在90天内召开业主大会，否则解散，重头再来。

这90天内，需要确定筹备组成员，对“三个文本”进行修改、公示。

时间紧，任务重。除了此前积攒的群众基



绿地锦都小区

础外，志愿者和筹备组成员挨个打电话、发微信，并在各单元、各电梯口粘贴文本、安装投票箱，挨家挨户上门做工作。为了提高效率，他们在一栋楼选一个“总管理”，每四层楼选一个“小管理”，层层推进。

不愿参与的，他们就耐心动员；无法到现场的，他们就通过线上以及授权等形式投票；甚至通过孩子“去跟你奶奶说一下，把票投了”。后来，他们还专门申请工作微信号进行沟通、传递资料，“公对公”以后，进度提升不少。

那时，筹备组成员以及志愿者们八成都在上班。工作之余，他们要为小区的公益事业腾出精力与时间。面对家人的不理解，他们常常要相互鼓励，接力完成。

最终，结果是满意的！业主大会召开当天，不仅超额完成“双三分之二”的任务，还高票通过了表决的三个议题。

第三步：专业且有策略

业委会成员搭配合理，不与物业对立

业委会成立后就火速开工，学习法律、物业知识。在监督、协助物业过程中，他们发现物业管理漏洞，便去多个政府部门咨询，最终成功地将物业费从3.2元/平方米降至2.81元/平方米，还将之前多缴纳的约360万元差额补了回来，成功维护了业主的利益。

相比其他小区成立业委会频频流产，他们为什么会一次成功？

业委会委员吴继华认为，11名业委会成员年龄基本在30至40岁之间，本科以上学历占一半，职业有教师、律师、心理咨询师、财务、建筑专业人员等，“专业搭配合理，年轻、有朝气。”在成立过程中，涉及专业问题，他们各自负责一块，为业委会在90天（最新规定为6个月）内成立节省了时间。此外，刘海光认为，业委会能够顺利成立，与街道、社区的支持指导也离不开。

刘海光说，与一些小区业委会与物业站在对立面不同，他们从成立之初，就是柔中带刚，有策略地和物业坐下来谈。物业也相对配合，没有想方设法阻止。“许多问题完全都是通过谈判方式，最后达成了友好协商。”

他们认为，在小区管理中，业委会其实就是一条纽带，虽然业主可以行使权利，但由于不懂法或是个体维权成本较高，业主一般会选择隐忍。若没有业委会去平衡关系，业主的权利有时得不到保障。

在绿地锦都小区，如今有不少业主都称自己有了当家做主的感觉。而在即将到来的3月，小区还将召开业主大会，决定67万元公区收益的使用问题。

物业声音

本来就是希望把小区建设得更好

绿地锦都小区物业负责人表示，本来物业和业主就是朝着把小区建设得越来越好的目标而共同努力。从物业服务来讲，业主就是物业的衣食父母，物业尊重、重视业主，处理业主诉求也是应该做的。她在该小区工作4年，对整个小区的业主素质，对业主对物业的包容与理解都给予很高评价。物业也支持小区成立业委会，他们都是开诚布公地同业主进行沟通。

据某小区物业负责人胡先生介绍，其实，大多物业公司是希望小区成立业委会的。除了可以分担责任外，业委会也可以成为同业主沟通的桥梁，避免中间产生误会，便于小区管理。

律师说法

成立业委会应注意程序的合法性

上海市尚法律师事务所房地产部主任律师唐震东认为，部分小区难以成立业委会，原因主要有：业主不熟悉依法成立业主大会和选举产生业委会的条件和法律流程，缺乏必要数量的（5-11人以上）既热心公益事业、责任心强、公正廉洁，又具有一定组织能力且具备必要工作时间、有公信力的业委会委员候选人。

唐震东建议，大家应学习相关法律流程或委托专业人士进行指导，并取得房地产行政主管部门或者社区居委会的支持，再由20%（各地标准不一）以上业主联名向行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

同时，在选举过程中，业主要注意程序的合法性，“尤其要确认参与表决票数及其同意票数是否符合《民法典》第二百七十八条的要求。”

唐震东还表示，业委会候选人的人数应当大于当选人数，候选人应当具备业主身份并符合当选条件。

热评

谁说物管费只能涨不能降

物业费适度涨价有其合理性，因为随着物价、人力资源成本的上涨，物业公司的管理成本在逐年增加。但是，涨物业费一定要公正客观评估物业服务质量，并遵循依法合规、质价相符的原则理性调整费用。成都绿地锦都小区物业费从原来3.2元/平方米降为2.81元/平方米，就是基于质价相符原则作出的调整。

物业管理关系到广大业主的切身利益和生活质量，关系到小区、社区乃至社会的和谐稳定。在不少地方，业主付出的高价物业费并未获得等值的物业服务，这样的不对等造成业主与物业服务企业的矛盾日益突出，物业服务纠纷不断。而让物业服务质价相符，不仅可以维护业主利益，还可以推进物业管理不断规范和完善，为小区、社区乃至社会治理凝聚人心，为小区、社区乃至社会的和谐稳定奠定基础。

按质论价，优质优价，低质低价，适用于所有商品与服务。然而，近年来，一些物业公司的服务带给业主的感受度越来越差，却还想着一再涨价；业主缴纳的物业费越来越高，所收获的服务却不见明显好转，这就影响到物业费缴纳的积极性，双方就这样陷入一种难以破解的死循环。

在这种情况下，就需要成立一个不受制于物业服务企业的、能真正代表业主的业委会。业委会也要多渠道、多方式提高监督的专业性，对物业服务的内容、标准和成本构成等充分了解，以增强自身的议价能力。只有成立起业委会，小区自治能力才更强，才能够与物业服务企业更加理性地交流和协调。

绿地锦都小区的11名业委会成员，年龄基本在30至40岁之间，本科以上学历占一半，职业有教师、律师、心理咨询师、财务、建筑专业人员等，专业搭配合理，年轻、有朝气。业委会成员专业素质高，业委会自治能力强，被网友称为“最硬核的业委会”。

故而要提升业主监督物业的效果，推选业委会成员既要考量是否有时间、是否热心公益事业、责任心强、公正廉洁等，也要考量专业知识和履职能力。业委会专业、硬核一点，物业服务就会更用心一点。

综合红星新闻、北京青年报