

打破物业费低、服务差恶性循环，要靠改革

产品名称	打破物业费低、服务差恶性循环，要靠改革
公司名称	天津兴喆物业管理有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	天津市武清区京滨工业园古盛路97号
联系电话	13102059328

产品详情

有种观点认为,不妨修改目前的物业管理法规,通过筹建非营利性的社区企业自主经营小区物业,一些社区责任如治安、卫生等,由政府承担,服务小区的物业公司全程公开收费项目,物业公司由过去的营利性公司转化为非盈利或少盈利的社区企业。

家家有本难念的经,从管理一个小家到管理一个小区,都是如此。与每个人息息相关的物业管理行业,就一直面临“众口难调”的窘境。

由于历史原因和相关法律规定尚待完善,我国城市某些小区管理陷入两难:物业公司因收费困难,几乎难以为继;小区业主又由于物业服务质量差,获得感严重不足,对物业公司不满意。而收费率普遍只有百分之七八十的居民小区物业行业,面临着“收费率低、服务差——服务差、业主不愿缴费——收费率更低、服务更差”的恶性循环。

最终,个别物业或靠恐吓等非法手段催缴物业费,或撂挑子走人,或靠侵占业主利益谋取灰色生存空间;也有可能是业主不满,辞掉物业,新旧物业交接大打出手等,乱象频出,亟待治理。

其实,要解决这样的“恶性循环”,从经济学角度辩证分析,比“简单粗暴”地吐槽更有意义。

传统物业管理服务公司主要的盈利来源:一是公共性服务费用的收入,即通常所说的物业管理费;二是物业公司提供的综合性多种经营的收入;三是物业公司提供有偿服务经营(增值服务劳务费收入)。其中,物业管理费是基础收入,而物业管理费有两种计费方式:“包干制”和“酬金制”。

所谓的“包干制”指的是,定好物业费以后物业公司收取每平方米固定的物业费,自负盈亏。成本省下来了

,有结余了就进了自己腰包。

不论管理的好坏、经营的亏盈,均由物业管理企业承担,而与业主无关。一般小物业公司是这种收费模式。

大物业公司往往采用“酬金制”,就是不管业主有多少拒交物业费的,定好物业费价格以后就按照收上来的钱提供服务。在这种模式下,物业管理企业只拿业主事先约定好的酬金部分,一般酬金的比例在5%到10%左右。有业内人士认为,从改进服务质量角度考量,包干制不如酬金制,但是实施起来住宅物业相比于商业物业又有难处。

那么,物业公司又是如何花钱的呢?一个普通的物业公司支出主要在于:人员费用、公共设备更换折损、耗材费用、公共照明、绿化、水等杂项费用。

人工费是个大头。有物业工作人员告诉记者,“物业公司现在大多已经被压得不行了。因为物业是劳动密集型企业,成本中人工成本至少占了总成本的六七成左右,再加上攀升不少的人均最低工资,现在物业企业如果不自己想办法赚钱的话基本上都是亏钱的。”

在有些地方采访时,记者发现,为降低人工费,许多小区物业聘用的多数员工年龄较大,聘用离退休人员,甚至招人时假借退休证,因为按照规定,企业聘用达到法定退休年龄的人员,不需要为其缴纳社会保险。为了节约开支,保安保洁管理层人员工资水准不高,其素质自然参差不齐,影响服务质量。

此外,也有物业行业专家认为,应建立一套具有科学性、合理性的物业服务企业服务质量评价体系,科学设置考核标准,依法依规实施检查考核;同时,建立社会公共信用基础数据库,强化对业主的信用管理,增强业主诚信缴费意识。

破除“恶性循环”非一日之功,这呼唤行业生态环境的质变。采访中,有趣的是,无论是相关领域的政府工作人员还是物业企业都提到一句话,“物业费过低并不是什么好事。”