

欠缴物业费·调查

“物业费能收到60%都谢天谢地了”

记者调查:长沙九成小区业主欠缴物业费 律师:以欠费来抗辩不是好方法

“我不满他们的服务，自然就不愿意交钱；他没做好服务，凭什么要催我交钱？”

年关将近，越来越多的物业公司开始“算总账”。也有不少业主因不满物业的服务，能拖则拖。记者调查了解到，有近九成小区存在业主拖欠物业费的行为。

“我们常常催缴，但是主动按时来缴费的并不多。”长沙高盛物业管理有限公司相关负责人刘经理感慨，物业这行，真是越来越难做。



11月15日，长沙名富公寓，每一层的电梯口都张贴着物业公司催缴物管费的通知。 记者 田超 摄

调查

超九成小区存在业主欠费

王军住在长沙市开福区名富公寓小区，去年入住后，他发现邻居装修时损坏了自己的墙，便要求物业协调邻居修补，否则不缴纳物业费。

一年多来，邻居迟迟未来修补，王军便也没缴过费。“连这样的事情都协调不好，我为什么要出管理费。”王军说，现在物业公司居然下催款单，真是气愤。

对于自己欠费是否合理，王军称，“相关法律规定，物业公司提供了满意的服务，我才需要缴费。”

业主拖欠物业费的情况到底怎么样？记者在长沙市六个区随机调查了20个小区，仅有一个小区的物业公司称“缴费情况良好”，近九成小区存在物业费纠纷。

“现在物业很难做，费用普遍难收。我们这收了75%左右，还算好的。有的物业到现在收了不到60%也要拍手谢天谢地了。”高盛物业刘经理说，小区共有1046户业主，这种小型社区交费率要达到92%左右才能维持物业正常运营，大型社区的成本会适当降低些。

分析

业主拖欠物业费有五“因”

“业主拖欠物业费的现象太普遍了。”长沙市物业管理协会相关工作人员表示，据统计，共有五大原因。

一是房地产开发商遗留的房屋质量问题，造成业主和物业管理公司之间产生矛盾；

二是物业公司服务不到位，没有履行合同约定义务，业主以不交物业费进行对抗；

三是部分业主买房后长期不在此居住或出租给他人，忽视或忘记交物业费；

四是物业公司与业主委员会之间有矛盾，致使物业费难以收缴；

五是一些业主恶意拖欠物业费。

律师

以欠费来抗辩不是好方法

湖南万和联合律师事务所李健律师表示，依据《合同法》相关规定，当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。因此如果物业公司的服务确实没有达到约定和法定的状态，涉嫌违约时，业主有权通过拒交物业费的方式进行抗辩，从而督促物业公司有效履行职责。

不过李健也指出，这种方式虽然于法有据，但是如果处理不当只会让双方的关系进入恶性循环，最终受损害的还是业主。李健建议双方能理智协商，如补交部分物业管理费，先做一些针对性的整改，慢慢恢复双方的信任和配合。若有必要也可向行业主管部门物业管理办公室投诉，要求其介入给予整改惩处或和解协调。

■记者 李琪 彭可心 实习生 杨柳青青



相关新闻

开发商欠缴物业费的也不少

除了业主拖欠物业费，事实上，开发商欠缴物业费的现象也不少。

开发商在小区内拥有自己的房屋，认为这是自家的产业，不需要缴物业费，但这实际上损害了缴费业主的利益。

以长沙环保涂料城为例，环保涂料城开发商在小区内拥有自己的房屋，却从未向物业公司交纳过管理费。“我们从2009年进驻到现在，开发商未交过一分钱物业费。”该小区物业公司负责人李先生算了下，4年多欠缴的物业费有近10万元。

同样情况的还有定王台，“物业公司2008年进驻管理，开发商自持产业所欠缴的物业费已达到50多万。”

李先生表示，“小区里基本上都有开发商没有卖掉或者自用的房子，在这种情况下，开发商其实也是业主，也是需要缴纳物业费的。”

对此，李健表示，依据《物业管理条例》相关规定，房屋的所有权人为业主，因此开发商即使自持物业，但是属于业主范畴，也应当及时足额地缴纳相应的物业管理费。逾期物业公司可以通过法律手段进行催收和限制其部分权利。

但李健也指出，在现实操作中，因物业服务存在较大利润空间，因此物业公司多为开发企业的关联企业，所以才会出现姑息妥协物业费欠缺的问题。针对此类问题的解决，关键在于业主委员会的清查和督促。

声音

物业公司:建议“建管分离”

采访中，有物业公司负责人表示，开发商自持产业不交物管费的情况太常见，而大多数时候，前期物业公司都站在开发商一边。“建议推行‘建管分离’，开发商负责建房，物业公司不采用开发商的前期物业，而是业委会自聘物业公司。这样能保证物业公司完全为业主服务，不会以开发商的利益为第一位。”

焦点释疑

新房未入住，可要求物业费打折

有不少新买房业主都有这样的烦恼，交了房，但没装修也没入住，就要求缴物业费。“我还没有享受到物业的服务，怎么就要交物业费了呢？”

对此，李健认为，物业公司要求收取物管费的要求是合理的。“即便业主未入住，但物业公司对小区周边环境和安全进行了维护，未入住业主虽未直接受益，但是也属于间接受益者。”

交纳物管费以交房为准，虽然物业公司的要求合理，但一般建议在实际收取物管费时减半收取。

对话物业

要接手遗留问题，又不能强制收费

业委会自聘的物业公司，经常要处理开发商遗留下来的种种问题。“有的房屋漏水，应该是开发商帮助修缮，但他们不修，业主以不交物业费的形式抗议，把物业公司摆到了一个尴尬的境地。”自然物业相关负责人李先生表示。

好家园小区200多户业主在2008年发现房子漏水，愤怒地找上小区物业公司，表示不修好就不交物业费。李先生也觉得很冤：“我们物业不属于开发商的前期物业，房子漏水跟我们无关，业主应该找开发商才对。但收不齐物业费，物业公司很难运行下去。前一段时间，物业公司只好自己掏钱帮忙修缮了一部分房屋漏水问题，但至今仍有100多户没修好。”

依据《建筑工程质量管理条例》规定，在正常使用条件下，建设工程的屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏的最低保修期限为5年。“开发商拖过5年时间就撒手不管，我们物业只能接下这个烂摊子。”李先生说。

李先生的苦处也得到了高盛物业刘经理的认同，他坦言，部分装修公司不负责任，做防水时马虎了事，导致楼层漏水，楼下的住户因漏水不肯交物业费，而漏水的住户认为物业不来处理，这些都是原因。

“尽管政府2007年修改了《物业管理条例》，如果业主强硬不交费，我们也没什么办法。这些条例根本执行不下来。”刘经理表示，现在进行物业管理的前提是物业要与业主搞好关系。

对于目前频频出现的“物业告业主”现象，刘经理表示，如果采取状告业主的方法，根本不可取。至于收取水电费的滞纳金，公司也没这个权力，得政府相关部门出面才行。“我们希望业主能配合我们的工作，共同打造一个好的居住环境。”