

279个物业未“晒账单”

占应公布总数的7.2%；公示不达标将被约谈整改，记入信用系统

本报讯 (记者马力)根据《北京市物业管理条例》，物业应于每年第一季度公布上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算，俗称物业“晒账单”。市住建委昨天发布，今年北京共有3578个住宅物业项目进行了公示，但尚有279个项目未“晒账单”。

九成多物业已晒账单

今年起，物业收支报告一律网上填写、现场公示，物业登录“物业管理动态监管系统”，填写收支情况、服务合同履行情况和2012年度物业收支预算，并打印出带有条形码的报告书，在小区内显著位置公示。

目前，“晒账单”的截止日期已过，市住建委昨天发布，今年共有3578个实施专业化物业管理的居住类物业公示了收支情况，尚有279个住宅物业项目未“晒账单”，占总数约7.2%。

将检查未晒账单物业

市住建委相关负责人表示，各区县建委、房管局于本月1日起，对未“晒账单”的物业进行专项执法检查，市住建委将抽查公示情况。

“如果发现物业未达到公示要求，将约谈法人和物业项目负责人，责令其限期改正，并作为不良记录记入物业服务企业及项目负责人信用系统，拒不纠正的，及时向社会公示，并通过媒体予以曝光。”这位负责人说。

据了解，北京物业的信用管理系统类似于机动车驾驶证的记分制度，信用记分将影响今后物业的资质审批。

业主有异议可质询物业

上述负责人说，如果业主对物业公示的内容有异议，可向物业提出质询，物业服务企业应及时答复。

此外，如果业主对“账单”有质疑，业主大会可委托专业审计机构，审计物业收支。没有业主大会的小区，可通过业主共同决定，即二分之一以上业主同意，就可委托审计。这位负责人说，如果业主共同决定或者业委会要求对物业收支情况进行审计，物业应予以配合。

这样“晒账单”不达标

有些小区虽然“晒了账单”，但业主认为晒出的账单并不达标。什么样的公示是不达标的？市住建委昨天提示广大业主，当物业企业“晒账单”出现四种情况为不达标公示，业主可向市住建委投诉，投诉邮箱：bjwjyjb@163.com。

问题	详解
公示报告格式不正确，首页没有条形码	物业要按示范文本填写相关情况，如未按示范文本填写，或是没按示范文本填写内容公示的，都是公示不达标。同时，公示的报告必须打印带有条形码，如没有条形码也是未按规定公示。
公示内容不完整，收支报告、合同履行情况、本年度收支预算没有全部公示	市住建委在之前的检查中发现，部分物业企业公示的内容不全，只公示了物业项目收支情况报告，并没有公示物业服务合同的履行情况和本年度的收支预算，这也是不达标的。
公示时间不规范，未按要求公示15天	晒账单必须是连续15天，不能间断。之前市住建委在一个小区检查时发现，物业在春节前公示了几天，但因春节期间小区业主不多，撤下来几天，春节后又补了几天，这是不行的。
公示地点不规范，未在住宅物业项目显著位置公示	公示地点必须在小区地面上，而且是多数居民都能看到的地点。如公告栏、电梯等。有些物业在地下室办公，如果把“账单”公示在地下室，是不行的。

■ 调查

物业费难收 “诉讼难”成症结

法院受理此类案件数量有控制；诉讼时间漫长，物业耗不起；以往案例显示“追本容易追息难”

近日，记者从已经晒出账单发现，业主欠缴物业费的情况较为普遍，甚至有的社区连半数物业费也收不上来。而物业想通过打官司拿到物业费时，由于法院对物业服务案件收案的数量有控制、诉讼时间漫长等因素，使得诉讼成为难题。

数据 账单晒出欠费通病

3月16日，国美第一城C区晒出了2011年度《物业服务项目收支情况报告》，去年应收物业服务费1011.65万元，而实收是484.62万元。其总支出912.4万元，该物业晒出了427.78万的亏损。记者走访过程中，虽然动力街区、星河苑小区、柏林爱乐等也“晒”出了业主欠缴物业费的问题。

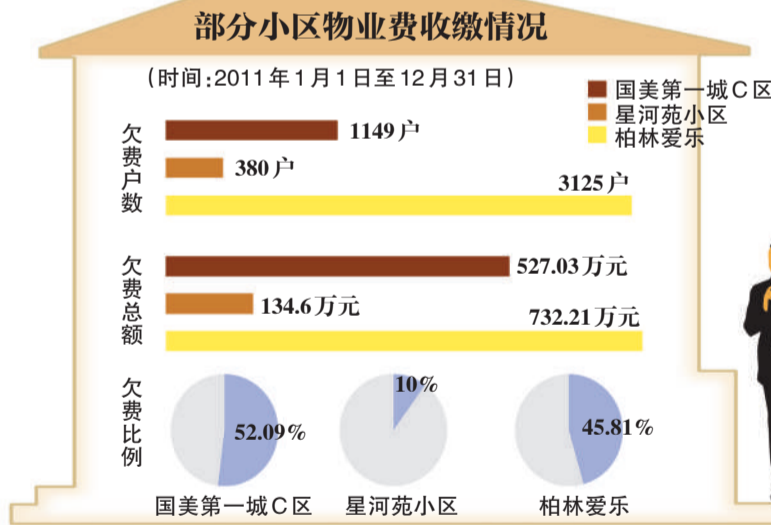
记者调查众多社区发现，不交物业费的情况大致分为三种：

“个人恩怨” “家里水管爆了，修好了又爆，不仅我家，连邻居都淹了，这么差的房屋质量，我凭什么交物业费。”位于朝阳区沿海赛洛城的业主表示，这种纠纷在小区里不下10户，且已经存在了3年。

“公共利益” 一些业主质疑小区公共区域的收益并未返还给业主，甚至没有被用在小区建设和服务中。国美第一城业主王先生说，由于物业对楼下共建经营形态的准入门槛太低，不仅有商店、饭店，还有售楼中介，导致该小区门口送货车、黑摩的泛滥，经常堵住小区门口，让市民难以通行。

“吹毛求疵” 有的业主认为，“我生活自己的，看不到物业平时在干什么，所以也不需要物业服务。”此外，保安员形象不好等也成为业主拒交物业费的原因之一。

对于业主提出的问题，物业公司表示未必都能解决。“比如业主在小区丢了自行车，物业的确负一定责任，但毕竟这是个公共环境，不等于承担所有责任。”一名物业客服经理说，有时业主提出的赔偿条件太高，或者根本不属于物业职责范围，因此就谈不拢，那么矛盾最后会从不交物业费上体现。



困境 打官司耗时长回报低

业主欠缴物业费让物业无奈，然而，记者采访的多家物业均表示，目前想走法律程序讨要物业费，并不是件容易事。国美第一城C区物业客服部经理李辉称，他咨询律师了解到，追讨物业费的诉讼，一年只能接3个案子。“一年起诉3起，是杯水车薪的事，追这些钱费时费力。”

社区问题专家、北京兰台律师事务所律师包华表示，北京市区法院对于物业服务案件收案的数量是有控制的，但这并不是法律的规定，而是在司法实践

上的一个习惯。包华介绍，物业服务纠纷是大批量的，而其形成的原因，很多不是在物业范围职责内的，这跟现有的制度、以往历史上开发模式以及法律法规内容有关系。从稳定来讲，这种群体性诉讼事件，对政府和法院来说有一定的压力。

其次，一家物业公司的经理坦言，将业主告到法院后，需要立案期、答辩期，业主也要时间搜集证据。因此诉讼过程很漫长，“如果官司打赢了，业主交了今年的钱，但打官司拖一年，则

又欠了一年。”包华说，这种问题在经历了诉讼的物业和业主间普遍存在，法院哪怕同时收10个案子，如果3个月一结案，一年也只能告4次。而这一年过去，这些业主又欠了一年费。

由于物业费诉讼中双方都有一定的责任，诉讼“追本容易追息难”也是问题之一。不少物业发现，法院只支持本金的追讨，而业主欠缴的滞纳金等都在调解中被化解了，有时候通过法院调解，判决结果常常是将物业费打折缴纳。

■ 提醒

欠费或致房屋贬值

日前，在一家地产论坛上出现了应对物业起诉的“攻略”，其中提到了“拖官司和起哄”。包华认为，从微观来说，攻略有可能成功，达到自己的目的，“但这种方法大方向是不对的，一定会在房子的贬值中找回来。”

包华介绍，现在允许物业公司撤场，即干不下去就不干了，提前打招呼就可以走。业主们以不交物业费的方式对抗，对抗的结果是换掉了物业公司。这种物业和业主博弈的过程，有可能损害未来信誉。业主通过欠缴物业费的方式进行抗辩完全得不偿失，这会使房屋设施设备管理陷入困境，导致房屋贬值。

包华建议，这需要政府制定规则，用规则解决两者间的根本性矛盾。如北京市正尝试着做业主大会的登记，业主大会可以有公章和执照，即业主的主体起来了，可以在法院环境之内主张权利。

而从司法角度讲，法院应跟进司法措施。业主的自我教育也很重要，目前北京市成立的一些NGO组织都在帮助业主大会、业主委员会开展教育工作。

本组稿件采写 本报记者 刘洋