

临沂将首推“酬金制”物业模式

物业费如何花，业主说了算

近日，沂龙湾御园发出公告，将结束传统的“包干制”物业管理模式，采取“酬金制”模式管理小区。30日，该小区将组织有合作意向的物业公司进行竞标，届时该小区将成为临沂第一家实行“酬金制”管理的小区。

“酬金制”管理模式是怎样一种管理模式？沂龙湾御园为何选择该模式？管理过程中又将面临怎样的挑战？业主对这种模式是否认可？……

本报记者 王璐

记者调查



只换物业不换管理方式是换汤不换药

4月28日，记者来到位于临沂市区的沂龙湾御园，单从小区的园林绿化到保洁、保安上看，感觉这个小区和其他小区无异，看不出将要实行“酬金制”管理的任何迹象。

“‘酬金制’不是没有物业，而是一种半自治与专业服务相结合的管理模式。”就在记者对“酬金制”管理感到疑惑不解时，该小区业主委员会秘书刘金祥解答说，并介绍该小区为何抛弃传统的“包干制”物业管理模式，转而投向“酬金制”。

沂龙湾御园已建成5年，期间更换了两家物业公司。“最初管理小区的是鲁商物业，

2013年9月换成了广州龙能物业。”业主委员会主任姜德营说，两个物业非但没有把园区管理好，反而变得越来越糟。

“现在，园区里的路面破损不堪，排污管道从不清理，监控失灵，草坪灯所剩无几……公共设施破损非常严重，但都没有得到及时解决。”姜德营说，这些与当时龙能物业和鲁商物业交接时，没有解决好遗留问题有很大关系。龙能物业接手后，不愿意对之前的问题进行彻底改造，使问题越来越严重，发展到后来，业主以此为借口拒绝交物业费，进而形成恶性循环。

为了能解决问题，2014年

11月，业主委员会备案成立。随后，业主委员会采取了向物业公司下函或责令整改等一系列措施，但几乎没有任何改观。看到这种状况，业委会成员们开始寻求新的解决办法。

“也曾想过换一家物业公司，但仔细考虑一下，任何一家物业公司都是盈利企业，都会考虑成本和收入，不会有物业愿意花大价钱为之前的遗留问题买单。”在业委会成员们看来，换物业公司无异于换汤不换药，对小区没有任何好处。经过商讨，他们想到了“半自治与专业服务相结合”的“酬金制”管理。

有了“酬金制”物业费如何花业主做主

所谓“酬金制”管理模式，即业主向物业服务企业预交服务费用，企业在预收的物业服务资金中按约定比例或约定数额提取酬金，其余用于物业服务合同约定的支出，结余由业主享有，不足则由业主承担。区别于传统“包干制”的物业收费模式，“酬金制”能将物业服务项目的每笔收支公开，物业费花销不再由物业公司一家说了算。

“简单地说，我们聘请物业公司来管理小区，他们代收物业费之后，除了支付基本的企业利润、员工福利、管理费用等

外，其他剩余的物业费如何使用由全体业主决定。”姜德营说，这样一来，业主可对自己的物业费当家做主。

他以小区内破损的小桥举例说，业主需要拨打龙能物业的400电话报修，然后从广东转到临沂的主管，再由主管安排工作人员执行，这样一来，不但浪费时间，最后问题能否解决都是未知，而实行“酬金制”管理之后，业主一旦发现破损现象，如果是大问题，开业主大会讨论解决，如果是小问题可以立马要求物业处理。

姜德营说，对于业主来说，实行“酬金制”，可让业主对小区的花费和收益都真正享有知情权和决定权。因为物业会给出详细的预算，服务标准也比较细致，比如需要雇用多少保洁人员和保安、种几棵树、安装多少摄像头、加多少椅子……大小事宜都必须经过业主同意。

不仅如此，按照相关规定，物业费用必须收支透明，物业公司每个月都要对当月的收支进行公示，让业主对每笔支出都心知肚明。

涨知识



有关酬金制和包干制

1. 定义

包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担。

酬金制是指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者约定数额，提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

2. 酬金制的特点

更加有利地保护了业主和

物业公司双方的利益；加大了物业服务运作过程中的财务透明度，大力推动了物业行业的市场化进程；是实现阳光财务的有效途径。

3. 酬金制实施条件

实施酬金制要有比较完善的市场环境，要有诚实守信的企业行为，要有正确的消费习惯和理念，要有比较宽裕的经济条件等等。但是在目前我们国家的现状下，酬金制并不完全适合。

(综合)



各方声音

业委会

前景美好，充满挑战

据姜德营介绍，这种“酬金制”的管理模式在南方城市很常见，尤其在香港推行得很好，但在临沂，该小区还是首家。“既然是创新模式就会有挑战，但我们前期会做好规划，逐步推进。”姜德营说。

从3月初确定进行“酬金制”管理以来，业委会已接触了近10家物业公司，就合作问题

进行了讨论，到目前为止，有五六家公司对该模式很感兴趣，愿意寻求合作，其中包括目前还在园区管理的龙能物业。

龙能物业的赵尊向

经理称，他们很看好该小区采取的“酬金制”模式，也有意愿继续合作。“这种模式我之前接触过，南方有很多成功的案例。”他认为，小区实行半自治之后，第一个会改观的是物业收费率会有所提高，提高了就有资金进行小区的配套设施的改造，进而提高业主的满意度，有利于小区长久发展。

“尽管前景美好，但推进过程中肯定会充满挑战。”业委会的郑秀霞说，“酬金制”的政策是有的，但临沂还没有过先例，所以要摸着石头过河，做种种尝试。

业主

有期待也有顾虑

既然传统的物业不让人满意，那么“酬金制”模式能否得到广大业主的支持呢？记者采访发现，除了部分业主对这种新模式不了解外，其他业主既期待着这种新模式能给小区带来真正的改变，又心存顾虑。

“物业公司都是来赚钱的，换物业也是瞎折腾，倒不如换这种管理模式试试，更何况这种模式还是小区业主自己说了算。”业主王先生称之前接到业委会发的告知书，他对这种模式很认同，希望能给园区带来好的变化。

“从未有小区这样做过，我们要做第一个吃螃蟹的人恐怕要付出

代价。”业主姜先生对“酬金制”有些顾虑，“1000多户的小区，要进行这种尝试是要冒很大风险的，一定要提前做好各方面的预估才行，否则到时不但没有管好，反而弄得更糟糕，这会让业主利益受损。”

“这种模式把权利从物业手里拿走了，但又放给了业委会，业委会能否代表广大业主的利益行使好这个权利还是未知数。”尽管业委会在介绍“酬金制”模式时曾反复强调“物业费不经过业委会，全部存到物业公司账上，业委会只是监管的眼睛。”但业主还是难免会对业委会能否做到自律有所质疑。

房管局

如何监管，合同来约定

28日，记者从临沂市房产和住房保障局了解到，临沂之前没有“酬金制”管理的小区，沂龙湾御园将是临沂首例。

“管理方式可行，但可操作性不大，所以很少有小区涉及。”该局工作人员称，“酬金制”管理是合法的，在南方城

市很多见，但在临沂目前还没有小区尝试过。

同时，该工作人员也指出，实行“酬金制”管理的小区，在如何保证服务质量、监管业委会等方面并没有主管部门来监管，只能通过合同约定来制约，所以一定要做好合同约定。

“白癜风科学大讲堂”第九站-走进临沂

■国家公益科普巡讲，无任何费用；■针对部分贫困患者开展免费救助。听课需提前报名，电话：400-6567-178

主办单位：国家中医药管理局全国名中医学术研究专业委员会

承办单位：华海白癜风研究院、华海白癜风医院(全国同行业首家二

甲中医专科医院)

支持媒体：鲁南商报、临沂日报、沂蒙晚报、临沂电视台、琅琊网、临

沂在线等。

国家级“黑白同治”新技术研创者之一韩梅海研究员亲临主讲：

·白癜风能否彻底治愈？ ·如何控制白斑扩大？

·怎么治才不会复发？ ·会引起哪些并发症？

·病因是什么？传染吗？ ·如何科学防治？营养饮食？等等。

讲课时间：5月10日上午9:00-11:00

讲课地点：临沂新闻大厦4楼二号会议室

授课对象：我市白癜风患者或其家属

公交线路：可乘K6、K35、K36、K38、K201路公交