

# 小区物业费悄然上涨 公共花园变员工宿舍?

业主反映蓝色康园物业方存在多种问题,市物管协会正在督促该小区物业方尽快整改

原本每平方米一块多的物业费,如今涨到了两块多,又看不到新合同,业主们怀疑物业偷偷涨价。前段时间,广州市海珠区赤岗街道蓝色康园小区的业主就碰上这种事情。据业主们反映,该小区的物业公司——广州市瑞丰物业管理有限公司(下称“瑞丰物业”)还存在用公共区域改造成员工宿舍和安全疏忽等多项问题。

近日,记者对该小区展开走访,也向物业公司进行了询问。物业公司回复向新快报记者称,发给部分业主的“违约金”不针对当个月,而是属于上一阶段2、3月份没有及时缴纳所产生的违约金;员工宿舍属于公共用地,水电未纳入业主公摊中。广州市物业管理协会引用相关条例指出,物业不得直接收取违约金,并且不能私自调整收费标准。

■本版文图:新快报记者 贾典



■5月23日11时许,记者走访小区后门时,发现没有安保人员值守。

## 业主反映

### 物业提前收取物业费 还收取业主水费违约金

■业主提供的相关违约金收费单据。

客户:	蓝色康园
收据项目	日期
城市生活垃圾处理费	2025.1-2025.6
城市生活垃圾处理费	2025.05
违约金	
公摊电费	2024.11-2025.4
公摊水费	2024.11-2024.12
水费违约金	2025.05
物业服务费违约金	2025.05
本次费用缴请各业主于2025年6月15日前至管理处缴纳费用	



■空中花园区域的物业员工宿舍,门口堆放了许多物品。



■5月23日11点半左右,记者来到地下停车场发现有部分电动自行车停放。

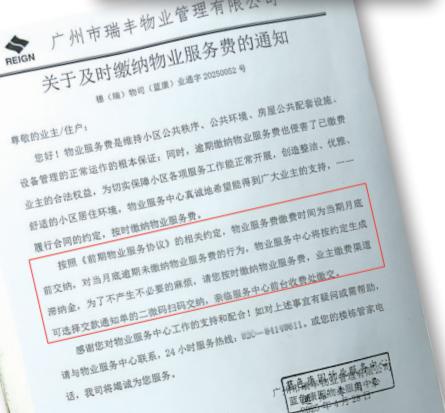
■空中花园区域的物业员工宿舍,门口堆放了许多物品(业主提供照片)。

5月23日,记者来到位于海珠区滨江东路的蓝色康园小区。业主黄先生(化姓)告诉新快报记者,他每月都有按时缴费,此前不存在欠费行为。他提供的收费单显示,瑞丰物业在2025年5月3日发交款通知书时,要求黄先生缴纳2025年5月的物业服务费违约金,同时还要预收5-6月的物业服务费。

业主小敏(化名)也收到了缴费通知,但她打电话向供水公司确认过,并不存在欠缴水费的情况,却被物业要求交水费违约金以及预收5-6月的物业服务费。小敏质疑:“物业是否有权利直接在缴费单上收违约金?而且还是收的水费违约金,并不是物业管理费。”

记者也发现,各位业主们提供的收费单据上,都告知业主需在2025年6月15日前至管理处缴纳费用。有业主告诉记者,他们当中不少是二手楼业主,瑞丰物业当时并没有和新业主们签物业服务合同。根据旧的物业合同约定,物业管理费为1.7元/平方米/月,而且是逢双月派发收费通知。但现在的收费标准却是2.05元/平方米/月,业主们怀疑物业偷偷涨价。而黄先生在向物业索取新合同时,物业却迟迟没有交代。根据旧合同条文,如果违反合同约定,业主有权要求瑞丰物业清退所收费用。

■物业贴在每栋楼内的告示内容与物业的回复有出入。



## 记者走访

### 空中花园变成了员工宿舍 地下停车场停了不少电动自行车

除了物业费、水费等缴费问题,业主们还向新快报记者反映,物业还疑似占用公共空间做宿舍,并在公共区域堆放杂物等,且当中产生的水电费并没有公示,业主们怀疑这些费用被均算,作为公摊费用向所有业主进行收费。

走访当天,记者来到小区雅苑L层(实际为4楼),在空中花园区域,看到了业主们所说两个房间,两个房门上都贴着“福”字,其中一间门口还摆放了鞋架,是

明显有人居住的痕迹。因小区房屋设计,该空中花园分为两部分,但中间并不相通。记者回到一楼,从住房另一边到L层空中花园的另半边,发现该区域更为杂乱,在疑似员工房间的周边,还有灶台和冰箱。房间旁边晾晒了不少衣物,多为安保人员的制服。接近中午,记者正好看到有人在房间外的灶台处做饭。

此外,还有业主反映,小区后门时常无人值守,地下停车场停放了电动自行

车等问题。这些,都令业主们感到存在安全隐患,“感觉物业费交得很不值。”业主们说。

记者在小区走访中也发现,11时许,后门处于没有安保的状态,人员可以随意从后门出入。记者观察了5分钟后,才有安保人员匆匆过来值班。而在地下停车场,虽然有在显眼处贴停放告示,但仍有不少电动自行车在内停放,存在安全隐患。

## 物业回复

### “违约金”不针对当期违约 员工宿舍水电未纳入公摊中

5月27日,就小区业主对物业存疑的上述问题,新快报记者致电蓝色康园小区的物业方瑞丰物业。小区物业蒋经理回复称,物业从5月开始恢复收取违约金,但只针对上一期没有缴纳物业费的业主,并不是收取5月份的违约金,“比如他1、2月份或3、4月份没交,我们就会在5、6月这一期的费用通知单上加上业主上一期没交的违约金。”蒋经理举例称,本次(5月)出单虽然是提前打出了6月份的物业费,但没有要求业主必须在5月缴纳,只要在6月30日前缴纳都不会产生这一期的违约费用。针对业主们反映的新合同问题,蒋经理回复只要有业主来办公室询问,工作人员都会将新合同和公约复印给业主看。

得到物业回复后,新快报记者再次向反映问题的业主进行了确认。黄先生表示,他家4月前的费用确认已经缴纳完毕。而小敏则确认自己不存在水费欠款,物业的回复不属实。

针对空中花园的员工宿舍问题,蒋

经理表示,个别地方属于当时小区内的配套房,由于空置,便拿来做保安宿舍,产权是属于公共的,水电费是由内部员工自己负责缴纳。蒋经理表示,这部分绝对没有算在业主公摊中。“大部分员工都是在外面自己租房子住,只有个别的安保人员住在宿舍当中。”蒋经理说。至于该区域(建宿舍)一开始是否有向相关部门进行审批、验收消防和水电,蒋经理则没有回复。

此外,针对电动自行车停放在地下停车场问题,蒋经理表示,经过几次大型清理之后,状况改善了很多,但现在仍存在部分难点,“物业不是执法部门,我们也不可能长期拦住不给进。”他表示,接下来物业将继续跟进,确保减少该现象,保障业主安全。

采访的最后,记者向蒋经理提出,是否可以提供新式物业协议合同的电子版以及员工宿舍相关独立收取水电费的证明。但截至记者发稿前,未能收到相关证明资料。

## 物业协会

### 物业不得直接收取违约金 小区公共支出部分需公示

物业是否有权利直接在缴费单上收相关违约金?对此,新快报记者采访了广州市物业管理协会副秘书长陈昂鹏,他向记者明确表示:不能。

针对该小区疑似提高单价物业费的情况,陈昂鹏表示,物业服务人需调整物业服务费标准的,应遵守相关规定:对上一年度物业项目经营情况进行审计并且公示,同时由业主共同制定调整收费标准的方案,不得私自调整物业服务费标准。

关于空中花园设员工宿舍的问题,陈昂鹏表示,如果房产属性属于物业管理用房,可以由物业服务企业合理使用;如果是公共用地性质,应当征得相关业主、业主大会、物业服务人的同意后,依法办理有关手续才可进行使用。物业服务人不得将物业服务人办公、生活的自用水电费纳入分摊当中。

记者了解到,广州市物业管理协会目前正在督促该小区物业方尽快整改。