



近日,成都市金牛区某小区向业主返还累计7年半的物业费结余941.9万元的消息引发社会广泛关注。这一不多见的案例不仅让该小区业主喜出望外,更在物业服务行业掀起了一场关于收费模式的大讨论。为何有的小区能积累巨额结余,有的却常年入不敷出?记者深入调查发现,这背后折射出我国物业管理中“包干制”与“酬金制”两种收费模式的本质差异。

# 物业费“包干制”与“酬金制”大不同

## 成都小区退还940余万背后的管理模式解析

□ 华西社区报记者 黎澎

### 两种模式:风险归属大不同

目前,我国物业管理企业收取服务费主要采用“包干制”和“酬金制”两种模式,二者在成本控制和风险承担方面存在显著差异。

近日,记者走访多个小区,在采用“包干制”的某小区,武侯区某小区物业经理李先生告诉记者:“我们按2.5元/平方米的标准收取固定费用,所有盈亏都由公司承担。”这种模式下,物业公司需要自负盈亏,利润空间完全取决于自身管理效率。

而引发热议的成都金牛区某小区则采用了“酬金制”。据公开资料显示,“酬金制”的物业服务其物业公司只提取相对应比例的服务酬金,其余资金全部用于小区服务,结余归全体业主所有。正是这种模式,加上初期入住率较低、物业成本控制得当,才形成了940余万元的巨额结余。

### 透明度差异:业主权益保障的关键

记者调查发现,两种模式在财务透明度方面也存在天壤之别。

“包干制下,物业费属于企业收入,我们根本看不到钱花在哪里。”成华区某小区业主刘先生说道,“常常感觉交了钱却享受不到相应服务。”这种不透明性容易导致业主与物业公司之间的矛盾。

相比之下,“酬金制”小区的业委会显然更有话语权。业委会从“被动监督者”转变为“主动管理者”,尤其在财务、服务质量和合同执行方面拥有实质性话语权,但同时也对业委会的专业性和责任心提出更高要求。



### 适用场景:各有所长

业内专家指出,两种模式各有其适用场景。

长期研究物业管理领域专家、成都三泰联合物业管理师事务所主任伍三明认为:“‘包干制’更适合普通住宅小区,这类业主通常对价格比较敏感,物业公司可以通过规模化运营来优化成本。”

而对于高端物业或商业项目,“酬金制”往往更受青睐。某中高端小区业委会成员林女士告诉记者:“我们小区改用‘酬金制’后,不仅公共维修资金增长了,业主满意度也有所提升。毕竟高端业主更看重服务质量而非价格。”

### 推广难题:专业能力与资金矛盾

尽管“酬金制”在透明度和业主权益保障方面优势明显,但其推广仍面临诸多挑战。首当其冲的是业委会专业能力不足的问题。

“大多数业委会成员都是兼职,缺乏专业的财务审核能力。”伍三明指出,“这导致他们很难对物业公司进行有效监督。”

另一个棘手问题是物业服务费缴纳不足,超支时的分摊争议。比如小区突发二次供水设备维修导致费用超支,部分业主拒绝补缴分摊费用,导致业主与物业矛盾加剧,甚至暂停物业服务等问题出现。

### 行业启示:平衡与创新

金牛这一小区案例给物业服务行业带来了深刻启示,随着业主权利意识的不断增强,“酬金制”或将成为高端物业的主流选择。但专家也提醒,这种模式的成功离不开健全的监督机制和成熟的业主共治文化。

“未来物业管理的发展方向,是要在成本控制和服务质量之间找到最佳平衡点。”伍三明总结道,“这需要行业不断创新,也需要业主们更加理性地参与小区治理。”

