

电梯间里刷一下卡,这本是小区安全管理的一道防线。然而,在成都市成华区保和街道阳光100米娅中心一期,业主卡成了一些业主的“烦心卡”。5月6日,市民向华西社区报《社区帮帮帮》栏目反映称,该小区的电梯必须刷业主卡才能使用,补办一张收取30元费用,且卡不能复制到手机,有业主一个月就买了好几张卡。 □ 华西社区报《社区帮帮帮》栏目记者 摄影报道

成本几元卖30元,拒绝手机复制只为多卖卡? 成都一小区业主质疑梯控收费“猫腻”

办卡数月花费不菲 业主大呼吃不消

阳光100米娅中心一期位于成华区五桂路6号,由6栋高层住宅组成。小区实行刷卡乘梯制度,业主必须持业主卡刷卡后,电梯方能运行至对应楼层。

“一张卡收30块钱,卡掉了就只能重买,不能补办、也不能挂失。”该小区一位住户告诉记者,因为卡不能复制到手机上,出门必须随身携带实体卡,“稍微不注意就弄丢了,这段时间就买了好几张卡。”

30元定价依据成谜 行业标准从何来

针对业主的质疑,记者前往阳光100米娅中心一期物业服务中心实地采访。在物业中心,一张收费价目表上赫然标注着“业主卡30元/张”,收费依据一栏写着“行业标准”。当记者询问物业工作人员具体是什么行业标准时,对方却无法说出具体是哪个行业组织发布的哪个标准,也未能提供任何收费依据文件。

记者调查发现,在各大电商平台上,同型号的空白IC门禁卡批发价普遍不到几元钱,即使加上少量定制印刷费用,单张成本也才几元钱。

手机复制遭遇设限 安全理由引质疑

除了价格争议,卡“不能复制到手机”的问题同样让业主感到不便。

记者就此询问物业,工作人员明确表示“不能复制”,给出的理由是“为了安全起见”,并称“一旦开放复制功能,其他人也可能复制,存在安全隐患”。对于业主本人想把自己合法持有的业主卡复制到自己手机上的诉求,物业同样予以拒绝,直言“即使业主本人的手机也不行”。

对此,有业主提出疑问:既然物业以安全为由拒绝手机复制,那么向同一业主出售多张实体卡,是否同样存在物业所说的“安全隐患”?多位业主认为,物业拒绝为手机授权的真实考量,或许并非安全,而是希望业主只能通过物业购买实体卡。

记者此前调查了解到,目前市面上多

企业名称	阳光壹佰物业发展有限公司成都分公司	小区名称	阳光100米娅中心	
企业资质	一级资质	项目位置	成都市成华区五桂路	
收费项目	收费类别	收费标准	计算单位	收费依据
物业服务费	住宅	2.50	元/平方米	《商品房买卖合同》
	一期地上商业	6.70	元/平方米	
	一期地下商业	14.70	元/平方米	
	二期地上商业	10.50	元/平方米	
	二期地下商业	15.00	元/平方米	
	二期酒店	10.50	元/平方米	
	阳光100物业	30.00	元/张	
		3.03	元/吨	执行成都市自来水收费标准
		4.48	元/吨	执行成都市电业局商业用电标准(包含电梯、扶梯等)
		0.85	元/度	执行成都市电业局商业用电标准(包含电梯、扶梯等)
		1.00	元/月	执行成都市市容环境卫生管理局生活垃圾处理收费标准
		6.00	元/月	执行成都市市容环境卫生管理局生活垃圾处理收费标准
		2.50	元/平方米	《室内装饰装修管理服务协议》



电梯刷卡器和物业收费公示牌。

数支持NFC功能的安卓手机都可以复制未加密的IC门禁卡。阳光100米娅中心一期使用的为加密IC卡,手机NFC无法直接读取,但技术上完全可以通过物业后台为手机虚拟卡进行授权。但目前物业却拒绝解锁这项功能。

据了解,该小区为一期工程,属于建成已多年的老小区。有业主告诉记者,小区以前也装过梯控,后来因为“很多业主反对”被取消了。最近几年,随着手机NFC功能升级,越来越多小区允许业主用手机刷卡,但该小区去年底重新启动梯控后,业主卡反而变得“不能复制”了。“这是老小区,电梯经常坏,本来电梯就少,还整个梯控,太不方便了。”一位业主抱怨。

此外,记者注意到,针对梯控安装的程序问题,有观点认为这属于物业的自主商业行为,若进行了公示则无程序问题;但也有业主质疑,老小区在已有门禁的基础上重新加装梯控,是否需要经过业主共同表决,目前尚无定论。

街道回应正在跟进 协调处置促解决

针对以上问题,记者采访了保和街道相关负责人。该负责人表示,街道已了解相关情况,正在积极与物业方面进行沟通协调。

物业方面就此事向街道反馈的情况包括:装梯控是“出于安全考虑”,因为2016年小区有业主被尾随过;收费标准在

物业大厅进行了公示。该负责人同时表示,梯控安装一般属于物业的自主行为,街道层面主要负责沟通协调处置,“我们会持续跟进,希望推动问题妥善解决。”

对于业主关心的“卡费太贵”“手机不能复制”等核心问题,街道方面表示将协调物业与业主进一步沟通。记者将持续关注事件进展。

—— 律 师 | 说 法 ——

系统管理费应含在物业费中 补卡收费不能偏离成本

针对上述争议,记者采访了泰和泰律师事务所合伙人周冬平律师。

周冬平指出,门禁系统的日常运行维护费已含在物业费中,物业若单独收取系统管理费,涉嫌重复收费。补办业主卡只能收工本费,不能盈利。若实际成本仅几元却收30元,远超合理范畴,涉嫌违规收费。多地规定明确:补卡只能收成本工本费,不能盈利。记者查阅各地相关规定发现,多地已就门禁卡收费作出明确规范。广州市《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》(穗发改规字[2023]9号)规定,建设单位或物业服务人应当为每户业主免费配备不少于6张门禁卡,业主另行增购的,物业服务人以不盈利为原则可适当收取制作工本费。业主认为不合理,可要求物业公开采购成本;协商不成可向市监局投诉或法律维权。

对于门禁卡能否复制到手机,周冬平表示,业主有权便捷使用合法卡,物业不应一刀切拒绝。技术上可通过后台授权手机虚拟卡,既方便又安全,物业不宜以此作为独家卖卡手段。

—— “社区帮帮帮”线上爆料通道 ——

您可通过以下方式联系我们:扫描下方二维码,进入爆料通道留言,留下您的诉求与联系方式。



04>
华西社区报

特
别
报
道

2026年
5月12日
星期二
责编 徐倩
版式 张进

