

电损费高达22% 这样收费合理吗？

近日，市民致电晚报社区记者反映，他们已经向物业缴纳了物业费，但物业却还以各种形式向业主收取电损费，大家觉得这种收费很不合理，希望晚报予以关注。

收了物业费为何还收电损费

王女士是德令哈路纺织苑小区居民，她说小区物业费每个季度收取一次，在交物业费的同时物业工作人员还会收取居民的电损费用。3月22日她去物业缴纳物业费时，物业工作人员经过计算后告诉她需要缴纳物业费、电损费和家里的电费共计337元，其中电损费按照382千瓦时计算，每千瓦时为0.114元，一共43.5元。居民们认为，该小区共有329户居民，每户每个季度都缴纳40多元的电损费，也是一笔不小的费用。

随后，记者采访了该小区物业公司工作人员，他说，这是个老旧小区，因线路老化，产生的电损费用大，物业收取的物业费只有0.45元/平方米，不足以承担公共用电的电损，供电公司也对小区的电损

进行过测算，测算后才决定收取电损费。

电损费高达22%居民不解

张女士说，她住在夏都景苑小区，从2015年入住以来都是预充电费，每次去物业购电时，物业都会按照22%的比例扣除电损费，充200元的电，就需要交44元的电损费，剩余的才是自己可以实际使用的电费，充值越多扣除的也越多，一年下来也是一笔不小的开支。大家认为这样扣除电损费不合理。

小区物业工作人员告诉记者，他们小区的公共损耗是根据一年的总量计算出的收费比例，因为小区部分业主长期都不在小区住，所以无法平摊到每户，现有的收费方式相对比较公平，待进行星级服务标准评定后，会以物业费的形式收取公共损耗费用。

部门答复

就此，市住房保障房产局物业管理科工作人员说，根据《青海省清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展实施方案》

规定，物业公司、工业园区、商业综合体等转供体公共部位、共用设施和配套设施所用的水电气暖、运行维护和损耗等费用，应通过物业费、租金或公共收益解决。物业公司、工业园区、商业综合体等经营单位要建立健全各项收费相关信息的公示制度，定期公示水电气暖费用收支情况，保障用户知情权，让用户明白消费。有关机构、单位和物业服务企业不得在代收水电气暖费用时加收任何其他费用。

这两个小区物业如果要向公共损耗加进物业费中，属于要变更物业服务合同，需要组织三分之二以上的业主召开业主大会，其中参会人数的二分之一以上业主同意调整收费标准后，按表决结果处理。如果业主质疑小区物业存在违规收费的行为，可向辖区市场监督管理局反映，由市场监督管理部门现场核实后进行相应处理。

记者 竹毓洛

民情速递

近日，兴海路街道各社区组织60名青少年走进科技馆、博物馆探寻科学发展的秘密；深入小区向居民宣传节能减排、垃圾分类等绿色出行理念，丰富了孩子们的暑期生活。

毓洛 摄



小区“刷脸”进门 业主心存疑虑

近日，家住康华现代城的住户王先生致电晚报热线反映，前几天物业突然在小区大门口安装了人脸识别门禁系统。出于对个人信息安全考虑，他没有去物业录入和升级，现在回家只能让保安或等住户进小区时才能进入。他认为原有的门禁系统就很好，安装人脸识别系统实在没有必要，且安装人脸识别系统未征求住户同意，希望晚报予以关注。

记者调查

7月18日下午，记者来到康华现代城小区，看到小区的北门、东门、西门三个大门及各单元门口都安装了崭新的人脸识别门禁系统。记者随机采访了几个住户，持赞成意见的住户认为，人脸识别门禁系统非常方便，既避免了手拿重物无法刷卡的尴尬情况，也省去下楼给亲朋开门的时间；持反对意见的住户认为，物业公司掌握住户个人信息，担心信

息泄露，而且该人脸识别系统是由第三方公司提供技术支持，个人信息安全无法得到有效保障。

物业负责人告诉记者，6月中旬，他们通过两个业主群发布了更换人脸识别系统的通知，大部分住户都表示赞同，有个别住户提出了疑问。更换的小区人脸识别系统只需要住户的基本信息、房号、姓名、电话号码及人脸，不需要录入身份证号等重要信息。住户录入信息的同时，系统会自动生成代码将原有的门禁卡一并进行升级，如果有住户既没录入人脸识别又没升级门禁卡，的确进不了小区。至于住户担心的信息泄露问题，物业有严格的规章制度，绝对会保障住户的个人信息安全。

针对部分住户不愿意将基本信息录入系统或更新门禁卡的，物业也会再想其他办法，尽快让住户自由进出小区。

律师观点

北京(兰台)西宁律师事务所森律师：根据相关规定，人格权是民事主体享有的生命权、身体权、健康权、姓名权、名称权、肖像权、名誉权、荣誉权、隐私权等权利。肖像权、隐私权是人格中的两个具体权利。而肖像权是通过影像、雕塑、绘画等方式在一定载体上所反映的特定自然人可以被识别的外部形象。未经肖像权人同意，肖像作品权利人不得以发表、复制、发行、出租、展览等方式使用或者公开肖像权人的肖像。小区物业在使用人脸识别门禁系统录入人脸信息时，应征得主或物业使用人的同意，对同意的应提供替代性验证方式，不得侵害业主或物业使用人的人格权益和其他合法权益。 记者 佩臻

小区大事

10%业主不交费 车堵大门出行难

近日，市民代先生致电晚报热线反映，他住在宁诚佳苑中院，从今年年初开始，一些业主觉得小区的停车费收费太高，加上不满意物业的服务，所以拒交停车费。不交停车费的业主想要开车出小区，但因没有交费道闸不放行，小区出口被堵得死死的，交了停车费的业主有时要等二十分钟才能离开，上学上班迟到时有发生。大家觉得不能因为一些业主不交费而影响其他业主的正常生活和出行，大家多次向物业及社区反映，但至今都没有解决。

记者调查

7月16日，记者来到宁诚佳苑小区中院，看到小区车辆的入口为东门和西门，出口为南门，小区院内施划有停车位，南门门口贴有一张通知，内容显示，物业从5月5日开始收取未交清的停车费，还未办理月租或月租已到期的车主，须办理停车手续，否则一律按临时停车收费。

小区保安告诉记者，没有交停车费的业主出小区时系统就会按临时停车收费，但一些业主不愿按临时停车交费，经常因为收费的事情起争执，还影响到其他业主，有时候他们只能登记下车牌和停放时间等信息先放行。业主李女士说，她住的单元

刚好紧挨着南门，大清早关着窗户都能听到喇叭声、争吵声。

小区物业工作人员说，小区内停车的业主90%都按时交了停车费，只有10%的业主没有交费，系统录入信息的按包月收费，没有交费也没有录入信息的都只能按临时停车收费，他们也曾与业主沟通，但收效甚微。目前，确实有经济困难的业主可以向物业说明情况，他们核实后会进行适当的减免，如果遇到紧急情况，他们会进行疏导，车辆可以从备用通道通行。

部门答复

就此，育才路社区工作人员说，此前小区业主就停车费问题向社区递交了资料，提出让物业将地上停车费由100元/月降低到40元/月—60元/月，并计划成立业主委员会，他们曾组织业主代表及物业进行沟通，后经物业公司开会决定，从5月起将地上停车收费标准调整为90元/月，办理包年还可优惠80元，但仍有部分业主拒交停车费。目前，他们会积极劝说业主及时交纳费用，如果小区业主想要成立业主委员会，他们会按照规定予以引导。

记者 毓洛

一周视听

竟把厨房改造成卫生间 整改!

7月17日，海湖星城15号楼32层4室的居民致电本报热线求助，称她楼上的住户(33层4室)私自将厨房改成了卫生间，多次沟通无果的情况下，希望有关部门介入督促楼上住户能将房屋恢复原状。

海湖星城15号楼32层4室的住户说，她楼上的住户将房子租给杨某使用，5月份开始杨某便着手装修房屋，一周前她出于好奇，就到杨某家看了看，竟吓了一跳，整个房子改成了6小间且都单独设置了卫生间，厨房炉盘的位置竟然也改成了卫生间，看到此情此景她既生气又无奈，便找杨某进行沟通，希望能将厨房恢复原状，遭到杨某拒绝。她又找到物业反映，物业工作人员说，物业并非执法部门，管不了此事，小区里将房屋改成小间出租的总共有63户，并非这一家。

对此，海湖星城物业工作人员告诉记者，今年5月25日，物业公司同杨某签订了一份装修协议，协议中明确规定：未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得变动建筑主体和承重结构增加楼面荷载。同时，不得将没有做防水的房间或者阳台改为卫生间、厨房。经查，杨某

违反住宅设计规范装修是事实。

7月16日下午，记者将居民反映的问题反馈到城西区城乡建设局，并跟随执法人员来到现场看到，正如居民反映的那样，杨某将整个房间改成了6小间，配套6个卫生间，存在违反住宅设计规范要求。对此，执法人员当场责令杨某进行整改，要求杨某将房屋恢复原状，整改过程由物业全程监督，并要求物业彻底排查小区内其他违规装修行为。

省法律援助中心工作人员说，根据有关规定，业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。另外，根据装修有关规定：楼上卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室(厅)、厨房和餐厅的上层，因为按照一般住宅的排水设计规定，厕所排污管道和厨房下水管道要分开，以免堵塞或维修时相互污染影响楼上居民生活。该条为强制标准必须严格执行。

记者 曙光

记者调查