

聊城物业收费管理实施办法

“办法”对物业服务收费的预收时间、闲置房如何收费等

出台,“十一”起施行

多项内容进行了详细规定

本报聊城8月6日讯(记者 谢晓丽 张召旭) 为规范聊城物业服务收费行为,维护业主、物业服务企业、物业服务企业合法权益,聊城市研究制订了《聊城市住宅物业服务收费管理实施办法》,日前该办法公布,适用于聊城市行政区域内的住宅物业服务收费及监督管理,自今年10月1日起施行,有效期至2019年9月30日。

住宅物业服务收费即物业服务企业按照物业服务合同的约定,对住宅小区内的房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序,向业主或者物业使用人收取的费用。

记者注意到,该办法共有33条内容,提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业,鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争,禁止价格欺诈,促进物业服务收费通过市场竞争形成。

按照规定,住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价

和市场调节价。普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位租赁费实行政府指导价。东昌府区、经济技术开发区、高新技术产业开发区和江北旅游度假区的基准价格及浮动幅度由价格主管部门会同市住房城乡建设主管部门制定,报市人民政府批准并每年向社会公布;各县(市)价格主管部门会同同级物业管理主管部门制定本行政区域内的基准价格及浮动幅度,报同级人民政府批准并报市价格主管部门备案后向社会公布。前期物业服务费、停车服务费具体的收费标准,由建设单位与物业服务企业在相应服务等级规定的基准价和浮动幅度内约定。

非普通住宅以及业主大会成立后的普通住宅物业服务收费、停车服务费实行市场调节价,由业主委员会或全体业主与物业服务企业协商约定,并报当地价格主管部门和物业管理主管部门备案。

普通住宅物业服务成本包括:管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护和检测费用;物业管

理区域清洁卫生费用;物业管理区域绿化养护费用;物业管理区域秩序维护、安全防范费用;办公费用;物业服务企业的固定资产折旧;物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;经业主同意的其他费用。

物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用,应当通过专项维修资金予以列支,不得计入物业服务支出或者物业服务成本。物业管理区域内共用部位主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;公共设施设备主要包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

供水二次加压设备运行电费和供热换热站加压设备运行电费、水费由供水、供热单位承担,不得列入物业服务成本。

该办法对物业服务收费的预收时间,闲置房如何收费,小区停车管理费等多项内容进行了详细规定,本报将一一解读。



热点解读>>>

二次加压费不得向业主收取

随着城市的不断发展,高层住宅楼越来越多,6层或7层以上的住户想要吃水或者供暖,就得需要二次加压,否则以正常设备的电机扭矩根本达不到。

以供水为例,记者走访城区多个高层住宅小区发现,大部分的高层6楼以上的住户水费都要高出不少。现代大厦业主刘先生表示,他们小区高层住户设水要多交0.5元的二次加压费,城区阿尔卡迪亚小区、北顺新城、水城华府等多个高层小区在收取水费的同时都收取了不同的二次加压费用,一些相对较老的小区也要缴纳一部分自

来水损耗费用。目前,自来水公司与小区结算水费都是按照贸易总表上的用水量进行结算,加压费都是物业自己收取。

相比之下,到了冬季,一些高层住宅小区想要供暖也得进行二次加压,而城区高层有些小区按照政府定价收取采暖费,二次加压费不再另收,但也有些小区需要收取部分加压费,而且这部分费用也不低。以城区锦绣园小区为例,他们小区6楼以上的住户取暖费按照建筑面积27元/㎡收取,比政府定价高了4块钱。“说实话,这部分钱收的有些不合理,我认

电梯运行电费不应单独收取

为即使收加压电费,也应该按照实际用电量收取,不能按照房屋建筑面积收取,而且像西湖馨苑等一些高层住宅,他们根本没有收供热二次加压电费。”该小区业主赵女士对于物业的做法并不认可。

对于供水二次加压电费,该办法有了明确的规定,供水二次加压设备运行电费和供热换热站加压设备运行电费,水费由供水、供热单位承担,不得列入物业服务成本。也就是说,这部分加压费不能再向业主收取,而应该向自来水公司或供热公司收取。

近年来,聊城高层住宅如雨后春笋般拔地而起。但高层必不可少的设施——电梯在使用费用上却存在不少问题。各小区收取电梯费的办法五花八门,有的小区按照楼层高低收取,有的由业主平摊,有的就直接包含在了物业费里面。

新东方龙湾小区业主张先生说,他们小区没有单独收取电梯费,电梯运行电费都是包含在物业费里面的。家住中通·领秀城的王女士说,小区的电梯费按照楼层高低收取,楼层低按0.8系数交,楼层高则按1或1.2的系数。她家住最高层,交的电费比低楼层多出不少。“我们小区收取电梯费的方法和阿尔卡迪亚小区小区差不多。”

除了按照楼层系数收费之外,城区翠堤湾等小区都是按照刷卡次数收费,而且楼层高低不同收费标准也不一样。

▲根据征求意见稿,占用物业管理区域内业主共有道路停放汽车,应交纳车位场地使用费。图为城区一小区内的公共道路上停放了不少私家车。本报记者 张召旭 摄



▲北顺新城小区电梯目前是按月单独收费。本报记者 张召旭 摄

门禁卡收费不是想收就能收

为保障业主安全,便于物业管理,不少小区物业公司安装了门禁系统,实行出入卡制度,业主必须持卡才能开车回家。围绕着一个小小的门禁卡,却引起了不少纠纷。“我们小区的门禁卡还要收管理费”,“物业要收门禁卡押金”……

陈先生告诉记者,他所居住的小区在两个月前安上了门禁系统,但却要交纳100元钱购买门禁卡,

陈先生认为这个钱不该交,但不买门禁卡,进不去小区门,迫于无奈,陈先生花了200元买了两个门禁卡。

对于车辆出入卡管理,该办法有明确规定。物业服务企业对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为业主或者物业使用人免费配置出入证(卡),因遗失、损坏需要补办证(卡)的,可以据实收取

交运集团成立润安汽车租赁有限公司

1日,聊城交运集团旗下聊城润安汽车租赁有限公司正式成立,试水汽车租赁市场,该公司包含一汽大众迈腾、CC、速腾、北京现代伊兰特、索纳塔等30多款车型,将开展机场接送、商务包车等专业化租车服务。

润安汽车租赁有限公司工作人员介绍,近年来有车一族日益增多,汽车也成了市民出行最为便捷的交通工具,但现在买车、养车的费用也越来越贵,让很多有意向购车的市民

望而却步,有用车需求,但又承担不起买车养车的费用,汽车租赁也就营运而生。

该公司目前主要开展机场接送,商务会议接送、邻近城市专送、婚礼、生日宴会请客用车、商务包车、节日外出包车、企业长期包车等业务。

聊城润安汽车租赁有限公司目前有一汽大众迈腾、CC、速腾、北京现代索纳塔、伊兰特、别克君威、荣誉、本田奥德赛、丰田海狮等30多款车型,车型涵

盖了豪华中巴、商务车、高中档各个车型。该公司工作人员介绍,如果客户有特殊需求,想要租赁豪华车,公司也可以购进奔驰、宝马、奥迪等豪华车以供客户选择。

目前,润安汽车租赁公司服务范围主要包括政府机关、事业单位、国有大企业长期包租及临时租赁,还可进行商务会议星级宾馆租车服务。有意向客户可以单独租赁车辆,也可以租赁车辆和专业驾驶员。

96706
常伴您左右
聊城读者热线
96706 0635-8451234
聊城地区订车热线: 0635-8278128
发行电话: 0635-8277092

小区内占道停车要交场地费

近几年来,私家车日益增多,小区停车难一直是困扰业主的问题。在采访中,记者了解到,有很多市民有车不敢开,担心回家晚没地放车。为缓解停车难的问题,不少小区物业利用公共绿地、公共道路或者其他公共区域改造成停车位出租给业主使用。

家住振兴路一小区的李女士向记者投诉,近期物业又制定了一项新的收费,叫停车管理费。李女士很不解,我自己买的停车位,为何还要缴纳停车管理费?

车位租赁费的价格如何制定,利用公共部位取得的收益如何分配,买了私家车位的业主不应该缴纳停车管理费。该办法都有明确的规定。

该办法规定,物业管理区域内规划用于停放汽车的共有车库内的车位产权人或承租人应当交纳停车服务费。停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。已购买或承租车位但未停放车辆半年

年以上的,经车位产权人或承租人与物业服务企业确认后,停车服务费按不低于实际执行标准的70%由双方约定执行。

占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的,应当交纳车位场地使用费,收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格等因素确定。业主大会成立前,经半数以上业主同意,车位场地使用费收取标准按当地价格主管部门制定的车位租赁费标准执行。

车位场地使用费以及其他公共部位收益资金归全体业主共有,主要用于补充相关物业管理区域的物业维修专项资金,物业服务企业应当定期在物业管理区域显著位置公示共有收益的收支账目,接受全体业主监督。

车位租赁费、停车服务费和场地使用费应当按月收取,物业合同另有约定的,车位租赁费、停车服务费和场地使用费可以预收,但预收时间一般不得超过半年。

房屋闲置超一年物业费按70%收

房子交工了,但业主没去住,该不该收物业费?这个问题一直是业主和物业关注并且争执的问题。家住湖南路一小区的陈先生告诉记者,他的房子2013年9月份交工,交工当天物业便收取了一年的物业费。但因为他现在在外地工作,所以房子一直处于闲置状态。“我没住进去,没使用电梯,没制造垃圾,我觉得我不该交物业费。”

记者采访了解到,此前因为没有统一的标准,大多数小区按照全额收取,引起了业主不满。对于这个问题,该办法作了详细解释。

该办法规定,房屋交付后空置一年以上的,经业主或物业使用人与物业服务企业确认后,按照物业服务费执行标准的70%收取,从其约定。

此外,前期物业管理住宅小区,因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因,造成小区

配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,物业服务收费应当适当减免,减免比例不低于30%,差额部分由建设单位补偿物业服务企业。

在办理前期物业服务收费核准手续之前,建设单位或物业服务企业不得向业主收取前期物业服务费;此期间产生的物业管理费用,由建设单位承担,其支付金额和支付方式应在前期物业服务合同中约定。

在办理前期物业服务收费核准手续后,建设单位自有房屋、未售出房屋或已售出但未交付业主的房屋的前期物业服务费由建设单位支付。已交付业主的房屋,其前期物业服务费自交付业主之日次月开始,由业主按月支付。业主收到书面交付通知后,在通知期限内无正当理由不办理交付手续的,视为交付。

物业服务合同有约定的,物业服务费可以预收,预收时间一般不超过半年。

本报记者 谢晓丽 张召旭

相关链接

“办法”内容摘录

第十五条 房屋交付后空置一年以上的,经业主或物业使用人与物业服务企业确认后,按照物业服务费执行标准的70%收取;一年内(含一年)的物业服务收费标准按照全额收取。合同另有约定的,从其约定。

第十七条 物业管理区域内规划用于停放汽车的共有车库内的车位产权人或承租人应当交纳停车服务费。停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。车位产权人或承租人对汽车或非机动车车辆有看管要求的,应当与物业服务企业另行签订书面车辆看管协议,已购买或承租车位但未停放车辆半年以上的,经车位产权人或承租人与物业服务企业确认后,停车服务费按不低于实际执行标准的70%由双方约定执行。

第十八条 占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的,应当交纳车位场地使用费,收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格等因素确定。业主大会成立前,经半数以上业主同意,车位场地使用费收取标准按当地价格主管部门制定的车位租赁费标准执行。

第十九条 停车场的保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的物业管理服务费用,可依照物业服务合同约定,按实际支出在场地使用费中列支;业主大会成立前,其物业管理服务费用按照当地价格部门制定的停车服务费标准提取。

车位场地使用费以及其他公共部位收益资金归全体业主共有,主要用于补充相关物业管理区域的物业维修专项资金,物业服务企业应当定期在物业管理区域显著位置公示共有收益的收支账目,接受全体业主监督。

第二十一条 物业服务企业对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为业主或者物业使用人免费配置出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办证(卡)的,可以据实收取工本费,除此之外不得再另行收取押金、门禁系统管理费、运行费等。