



收了物业费,咋又收公共能耗费

物价部门:增收费用应征得半数以上业主同意,不可强收

“一直交着物业费,咋又要收公共能耗费?”万豪国际业主反映,近日物业突然增收每年500元的公共能耗费。物业解释这笔费用是刚需水电费,但业主认为应包含在物业费中。对此,物价部门表示,物业增收费用应征得业主同意。



万豪国际小区外景。(资料片)

本报记者 范佳

业主: “公共能耗费”是啥? 不是收了物业费吗?

近日,万豪国际小区贴出的一则物业收费通知,引起了业主的质疑。通知上写着:“根据已签订的《万豪国际物业托管合同》的约定,金鲁班物业服务中心自8月2日起,开始收取2015年的物业管理费,同时预收一年公共能耗费500元。”

“据说公共能耗费是指路灯、电梯电费等,这些难道不包含在物业费里吗?”小区居民孙先生和王女士均表示,之前,他们从来没有交过这笔费用,公共能耗费是第一次听说,对《万豪国际物业托管合同》也毫不知情。

孙先生说,现在小区内路

灯不亮,喷泉不喷,电梯、立体车库等公共设施都存在很多问题,还要额外交钱,他认为不合理。“三年前交房时签过物业合同,但是今年换了新物业后,还没有签过新的物业合同。预交一年的费用,没有合同,要是物业再换了,这笔钱怎么办?”

“我觉得物业在巧立名目乱收费。”王女士认为,物业收取公共能耗费,应该征求业主意见,她希望业主和物业双方能坐下来谈一谈,把事情共同解决。记者调查了解到,像恒生伴山、凤栖第等新建小区均没有收取公共能耗费。

物业: 公共能耗费指刚需水电费 多退少补,大家平摊

小区金鲁班物业公司工作人员介绍,新收取的公共能耗费指的是刚需水电费,即公共区域内的电灯、电梯、路灯的电费,小区绿化的灌溉费用等。

“由于公司刚接手小区物业管理不久,不清楚小区一年刚需的水电费用具体数额,所以先按一年500元的费用收取,年底时会将实际费用进行公示,多退少补。”该工作人员说,收取的金额是依据实际公

需的水电费,业主进行平摊。

该工作人员强调,业主购房时与开发商签的协议中是将物业费和公共能耗费分开收取的。对此孙先生、王女士等小区业主均进行了否认。

对于路灯不亮等问题,该工作人员表示当前小区路灯、立体车库、电梯、消防监控等公共设施的确存在一些问题,只能等政府资金到位后再进行大修。

物价部门: 是否合法分情况而定 需半数以上业主同意

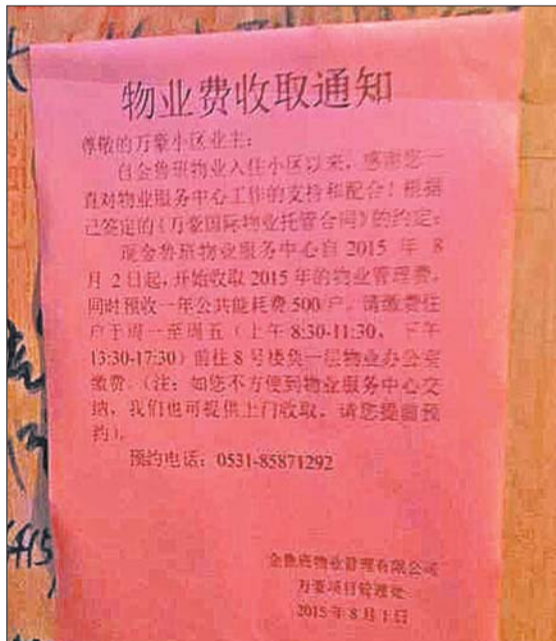
济南市物价局工作人员分析,物业收取公共能耗费是否合理,要看具体情况。根据《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》(济价费字[2012]75号)第十一条,普通住宅物业服务成本或者物业服务支出构成中包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用;物业管理区域绿化养护费用等。

其中,共用设施设备主要

包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。该实施办法自2012年8月1日起施行。

“如果是普通住宅,又是新小区,在2012年8月1日之后签订的物业合同,则适用于这一实施办法,物业不应再收取公共能耗费。”该工作人员称。

“但小区的产权性质不属



万豪国际小区贴出的收费通知引起业主质疑。(业主供图)

于普通住宅,或者物业合同签订于2012年8月1日之前,则不适用于此办法,只能按照当初的合同约定。”该工作人员说,普通住宅在国家层面含义比较模糊,像商住一体楼、商用公寓、花园洋房别墅等都没法界定为普通住宅。有些产权只有40年的住房在土地上就属于非居住用地。

该工作人员表示,这种情况受合同法保护,在双方签字认可,其他政策法规没

有禁止的情况下,也无从厚非。收费标准不属于政府定价,根据双方合同约定。“这部分约定在购房合同里会有,往往被很多业主忽视。”

“但万豪国际小区的问题还在于,更换物业公司,更改之前的物业合同和收费方式,需要征得业主同意,同时重新签订合同。”该工作人员强调,业主和物业处于平等地位,增收费用至少应征得一半业主同意,不可强收。

记者手记

收费要有法可依

物业费与公共能耗费共收的质疑在不少城市都出现过。杭州物价部门工作人员就曾表示,公共能源费要想收取需要刨除在物业费外单独建账。这就说明要有明确的规定这两笔费用不能重复收取。

而当前,物业收费的法律依据仅能依靠《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》(济价费字[2012]75号),但该办法仅适用于普通住

宅且要在2012年8月1日之后签订物业合同。不符合以上条件的业户只能依据当初合同约定,缺少法律法规约束。

在相关法律法规中,难以找到“公共能耗费”的字眼,这项收费规定空白需要填补,更多的收费情况需要有法可依,才能够堵住有关机构巧立名目乱收费的漏洞,让业户把每一笔费用交得明白、交得心甘情愿。

手机客户端乌龙 基金显示大缩水 证券客户盼早解决



王女士的海通证券手机客户端中,基金市值显示的是“国富弹性”的市值,而非3只基金的总市值。

本报8月4日讯(记者 张頔)“那天一打开手机客户端,发现我手里基金的总市值一下缩水了十多万,可吓坏了。”济南市民王女士是海通证券的客户,今年6月份对海通证券手机客户端升级之后,基金总市值的额度就出现了问题,只显示为其中一只基金的表现。经过多次交涉,这个问题也没有得到解决。

有多年投资经验的王女士半年前安装了海通证券的手机客户端。“那时候身边刚好没了台式电脑,能用手机随时关注市场行情,一开始觉得还是挺方便。”今年上半年股市行情不错,王女士投资的3只基金也创出了一些收益,她的基金总市值一度接近30万元。

今年6月份,王女士按照海通证券手机客户端的系统提示进行了一次版本升级,但之后她再进入客户页面时,就发生了开头的那一幕——应该是26万元的基金总市值只剩下10万元了。

“当时我真有些慌了,股票还有跌停板的限制呢,基金怎么会一天内缩水这么多呢?”王女士马上联系了海通证券的业务人员进行咨询。对方查询发现,她的基金账户上总额仍是26万。“业务员是在电脑上查询的,据他分析可能是我的手机客户端出了问题。”

因为担心自己的账户安全,王女士立刻赶到了海通证券营业厅进行咨询,这才确认就是她的手机客户端出了问题——她账户里有3只基金,但基金的总市值和浮动盈亏情况却显示为第3只基金的市值和盈亏,所以总市值就成了第三只基金的10万元市值,而那两只基金并没有纳入基金市值的总体统计。

“我习惯看自己的基金总市值,所以这个程序错误让人心里很别扭,一看就感觉账户里的资产又缩水了。”记者了解到,针对王女士的遭遇,海通证券的客服人员认为这只是个别客户会碰到的技术问题,可能是和客户端版本有关。不过由于没有联系上技术人员,王女士当天并没有在营业厅解决这个问题。

“这个问题虽然没有直接给我造成资产损失,但让我觉得海通证券客户端有点不太靠谱。”王女士说,基金总值这么基本的功能设置都能出现问题,那在别的地方是否还有她没发现的问题呢?“从发现问题到现在已经有一个多月了,我还和海通证券总部联系过,他们说会给我及时处理,但之后却一直没有回话了。”

王女士希望能早日解决这一问题。