

“空房”超一年，物业费减三成

烟台物业收费管理有了新杠杠，10月1日起施行

本报9月1日讯 烟台市物价局和烟台市住建局联合印发《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法》，新的实施办法对物业收费进行了全方面的规范，比如房屋交付后空置一年以上的，其物业服务收费按照30%予以减收。办法自10月1日起正式实施，有效期三年。

办法所称住宅物业服务收费，是指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。

住宅物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则，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。

普通住宅的前期物业服务收费、前期物业停车服务费、车位租赁费实行政府指导价。实行市场调节价的包括非普通住宅物业服务费、车位租赁费、车位服务费及业主委员会成立后的普通住宅物业服务费、车位服务费。

非普通住宅物业服务费、车位租赁费，由开发企业与业主或物业使用人根据服务成本和市场状况，双方协定。车位服务费由物业服务企业与业主或物业使用人根据服务成本和市场状况，双方约定。

《实施办法》还明确了物业收费减免的政策。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，物业服务收费按照不低于三分之一的标准予以减收，差额部分由开发建设单位补偿物业服务企业。房屋交付后空置一年以上的，其物业服务收费按照30%予以减收。

在对停车收费的减免方面，《实施办法》规定，已购买车位超过一年未使用的，停车服务费参照普通住宅物业服务收费的减收确认方式和比例予以减收。



烟台市区一小区的物业工作人员正在登记车主信息。本报记者 吕奇 摄(资料片)

1 进小区给业主送奶 停车不用再交费了

实施办法还规定，物业服务企业实行出入证(卡)管理的，应当为业主或物业使用人免费配置出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办的，可以适当收取工本费并予以公示。

加强车辆进出、停放管理，维护小区秩序是物业服务内容之一，相关费用已包含在物业服务费之中，因此，初次办理出入证的应当免费。由于补办增加了物业服务企业的管理成本，具体收费标准，实行市场调节价，由物业服务企业根据印刷成本，合理确定，并予以公示。

应部分业主或车辆使用人的要求，物业服务企业在

保证其他业主或车辆使用人，免费持有普通出入证(卡)进出小区外，可本着自愿选择的原则，为其提供较为先进的智能卡(蓝牙卡)等设备，可以收取工本费，予以公示。

此外，物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或者物业使用人提供配送、维修、安装服务及执行公务等车辆收取停车费用。

除此规定以外的其他外来车辆，停放超过2个小时的，可以收取一定费用。按照管理权限，收费标准由政府价格主管部门会同同级物业主管部门制定。

2 已经收了物业服务费 不能再收照明费电梯费

针对市民关心的装修期间电梯使用和垃圾清运费，办法也进一步明确。业主或者物业使用人装饰装修房屋施工前，应与物业服务企业签订协议，对装修保证金、装修工人出入等进行约定。

在清运建筑垃圾方面规定，业主或者物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾，应当按照物业服务企业或者社区居民委员会指定的地点堆放，并承担清运费，具体收费标准由双方协商确定。由业主或者物业使用人自行清运的，不得收费。

在运送装修材料方面规

定，业主或者物业使用人按规定交纳物业服务费后，物业服务企业不得额外收取装修电梯使用费、装修管理费等费用。

此外，有部分物业服务企业在向业主收取了物业服务费后，另外向业主收取电梯运行、公共照明电费，还有的向业主收取消防设施、检测和电梯维修等费用，这种做法都是不合理的。

电梯运行、公共照明电费和维修、检测费用属于物业服务成本中列支的项目，已经包含在物业服务收费之中，不得另外向业主重复收取费用。

3 小区二次供水加压 物业有权收电费吗

在烟台市物价局以往接到的咨询中，有不少业主询问，物业服务企业向小区业主收取二次供水加压费用的做法是否正确？

对此，《实施办法》也明确规定，供水、供气、供电、供暖等设施设备已移交专业经营单位的，专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。

目前，烟台住宅小区二次供水设施设备很多没有移交给专业供水企业，二次供水所用的设施设备由物业服务企业代管，二次供水所发生的电费，按照“据实分摊，公示执



行”的原则执行。

等到烟台出台市区二次供水管理办法后，价格主管部门将会同城市供水主管部门研究制定二次供水设施运行维护收费办法。

4 物业合同未到期 仍按原政策执行

按照规定，本办法实施前已签订物业服务合同的，在合同期内，物业服务及其收费标准仍按合同约定执行；物业服务合同未约定期限或者前期物业服务合同已经到期的，物业服务及其收费标准等应按本办法规定执行。

据此，物业服务企业与业主或物业使用人已经签订物业服务合同(协议)，合同(协议)还没有到期的，在合同(协议)约定期内，物业服务及收费标准仍然按合同(协议)约定执行。

物业服务合同(协议)已经到期的，物业服务企业与业主或物业使用人，应按《实施办

法》规定，重新签订物业服务合同(协议)，并按规定的政府指导价和浮动幅度，确定具体的收费标准。

物业服务合同(协议)没有注明有效期的，原合同(协议)自本《实施办法》公布之日起作废，物业服务企业与业主或物业使用人，应按《实施办法》规定，重新签订物业服务合同(协议)，并按规定的政府指导价和浮动幅度，确定具体的收费标准。

如有政策方面的疑问，广大市民和物业服务企业可拨打市物价局政策咨询电话：6281073、6244375；如有违规行为，请拨打价格举报电话：12358。

本版稿件采写 本报记者 王永军

竞争性谈判公告

一、项目名称：烟台商业自动扶梯设备维修改造

二、竞争谈判内容：烟台商业自动扶梯设备改造竞价。

三、接洽处：山东济铁旅行服务有限公司烟台经营部。

1. 地址：烟台市芝罘区北马路138号。

2. 接洽时间：2015年9月2日—2015年9月17日。

联系电话：0535-2965373。

四、竞争性谈判申请文件递交截止时间9月17日15:00。

五、谈判方式：公开竞争性谈判。

山东济铁旅行服务有限公司
2015年9月2日

相关新闻

前期物业服务收费政府指导价近期出台

据介绍，普通住宅的前期物业服务收费、前期物业停车服务费、车位租赁费实行政府指导价。根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。

烟台市的《物业服务等级标准》由住房和城乡建设局

会同市物价局，根据山东省物业服务等级规范，结合烟台的实际情况制定。物业服务等级标准按物业服务人员的素质、物业服务的质量、服务小区的设施硬件等条件划分1级、2级、3级、4级、5级等5个等级，物业服务等级越高，服务标准就越高，

收费标准也就越高。

市区普通住宅物业服务收费政府指导价，由市价格主管部门会同市住房和城乡建设主管部门，根据物业服务等级标准、物业服务成本等因素，参照省内其他城市的价格水平合理制定。其他县(市)的物业服务收费政府

指导价格，由当地政府价格主管部门会同同级物业主管部门，根据当地的实际情况制定，经当地政府批准后实施。

《烟台市物业服务等级标准》和市区物业服务收费政府指导价(含车位租赁费、停车服务费)近期将公布实施。