

## 重点

《山东省住宅物业服务收费管理办法》明年起实施

# 配套不达标应减免物业费

本报记者 崔滨

为进一步规范住宅物业服务收费行为,15日,山东省物价局会同省住建厅颁布《山东省住宅物业服务收费管理办法》。《办法》规定了物业费的构成、服务项目和收费约定,将于2012年1月1日起实施,有效期5年。

## 共用设施维修不得计入物业成本

《办法》规定,普通住宅前期物业服务收费以及车位租赁费实行政府指导价,非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费实行市场调节价。

普通住宅物业服务收

费,其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;物业共用部位或设施设备的日常运行、维护、检测费用;清洁卫生费用;秩序维护、安全防范费用等九部分。

物业共用部位或设施设备的维修改造费用,应通过专项维修资金列支,不得计入物业服务支出或服务成本。供水二次加压设备运行电费由供水单位承担,不得列入物业服务成本。

## 房屋空置一年以上应减收物业费

《办法》明确,物业服务按法定房屋产权面积计收,储藏室不收取物业服务费。

前期物业管理的住宅小

区,因开发建设单位分期开发,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,物业服务费应适当减免,差额由建设单位补偿物业服务企业。房屋交付后空置一年以上的,物业服务费按实际运行费用适当减收。

当减免,差额由建设单位补偿物业服务企业。房屋交付后空置一年以上的,物业服务费按实际运行费用适当减收。

## 外来车辆停放超2小时可收费

对于停车问题,《办法》规定,车位租赁费实行政府指导价,由设区的市、县(市、区)价格主管部门会同同级物业主管部门制定基准价及

浮动幅度。其中,已购车位但未停放车辆的,停车服务费应适当减免。占用业主共有道路或其他场地停放的,应当交车位场地

使用费,收费标准由业主大会确定,所收费用属业主共有。除执行公共服务之外的外来车辆,在小区停放超过2个小时的,物业可收取一定费用。



11月6日,济南金泉大厦,业主在物业客服部交费。该大厦曾是电梯瘫痪、水电常停的“烂摊子”,新物业公司改进服务后,得到了业主的认可。

本报记者 孟敏 摄 (资料片)

## 相关链接

### 电梯运装修材料要交天价使用费

使用电梯运送装修材料,开价2000元。在沈阳市铁西区宏久家园小区,对于物业的这一规定,不少业主表示不满。11月13日下午,该小区准备装修的居民被保安拦了下来:要想用电梯运送装修材料,必须交2000元钱的电梯使用费。

一名用电梯运沙子的业主介绍,经讨价还价,他与保安以1300元钱的价格“成交”,索要收据时,对方表示不用收据,“已经认识你这张脸了”。一名保安表示,让谁运装修材料都得领导点头。

辽宁百联律师事务所律师徐海光表示,这是不符合国家相关规定的,“物价部门没有审批通过的任何收费都是乱收费。”

据《辽沈晚报》

### 业主买地下室得交10年物业费

10月31日,业主甄先生在郑州市石化路的一家小区物业办理购置地下室手续时,物业拿出相关规定称:购置地下室需按照每月每平方米0.25元标准,先一次性交清10年物业费。

“我这还没消费呢,咋就要提前埋单?”甄先生说,地下室还得交物业费吗?

该小区关于地下室的收费标准显示:小区内所有购置地下室的业主,今年起要一次性交纳10年地下室物业费。按照每月每平方米0.25元的收费标准,甄先生购买的20平方米地下室,10年要一次性交600元物业费。

郑州市物价局公用事业管理处陈处长说,这个收费是不合理的,物业费应按产权面积收取,如果业主的地下室不含在产权面积里,就无需缴纳物业费。

据《东方今报》

专家解读

## 新规四大亮点彰显公平原则

本报记者 喻雯 孟敏

山东物业管理专修学院副院长矫春言、齐鲁律师事务所律师陈瑞福和济南好来物业公司总经理刘长春分析,即将施行的新办法,与明年同时废止的《山东省物业服务收费管理实施办法》(以下简称旧办法)相比有四大亮点,彰显了公平的原则。

### 1 空置房填补旧规空白

陈瑞福分析,新办法明确规定房屋交付后空置一年以上的,物业服务费按实际运行费用适当减收。而旧办法并没有这方面的规定。

“这一规定充分贯彻了收费公正公平的原则。”陈瑞福表示,房屋正常使用的物业管理费用,自然高于空置房屋,因此房屋空置时,适当减收物业费,对双方是公平的。

### 2 停车位分门别类收费

在小区停车收费标准上,陈瑞福分析,新办法做了分门别类的详细规定。

考虑到车辆不断增多和小区空间有限的矛盾,新办法确定了停车位有偿使用的原则,并规定收取的费用归业主共有,贯彻了谁拥有产权谁获益的原则。这种细致的划分对当前停车纠纷的解决有指导意义。

### 3 水电费减轻物业负担

“供水二次加压运行电费本就应由供水单位承担,现在明确规定,是一个进步。”矫春言表示,以前物业服务企业过多承担了水电部门的职责。二次供水属于特种设备,只挑这一方面作规定,面有点窄,可以再扩展。

刘长春说,三箭吉祥苑一个月要用15000立方水,用电费用1.8万元~2.4万元。“有这个规定,我们一个项目每月就能省2万元。”

### 4 配套设施开发商要担责

“小区配套设施等未能达标的,收费应当适当减免,差额部分由建设单位补偿物业服务企业。这个规定是针对开发商遗留问题的。”矫春言说。

矫春言介绍,物业和业主的纠纷很多都源自开发商遗留问题,新规对物业是一个保护,也让建设单位承担应承担的责任。这有助于缓解物业和业主的矛盾,减少误解。

**芯升级 享更多**

**VVL**  
可变气门升程 / 废气再循环(EGR)



新VVL发动机 / 博世无骨雨刮 / 全新内饰 / 空腔注蜡 / 整车NVH改善

贺**比亚迪2012款新3系**  
**直享新节能惠民补贴3000元**

比亚迪2012款新3系全面搭载VVL全铝合金高效节能发动机,携29项品质升级,邀您惠享更多!

**VVL = 百公里6.2L的超低油耗**

**VVL = 更高效动力,提高驾乘快感**

**VVL = 迈入第七批节能惠民目录通行证**



**2012款新G3 2012款新L3 2012款新F3**

A1 销售网 F3 F6 S6 ...  
滨州昌华 0543-3355345  
德州鸿宇 0534-2737777  
东营长泰 0546-7758678  
菏泽润东 0530-5151266  
济宁圣源 0537-2089666  
聊城同辉 0635-8529918  
临沂金鼎 0539-7069678  
泰安昌达 0538-8575988  
威海正安 0631-5984777  
诸城亚飞 0536-5834558  
滕州安驰 0536-6354558  
淄博远方 0533-2715929  
山东新星 0533-5188877

邹平同创 0543-4618666  
齐河凯迪 0534-5609606  
广饶亨通 0546-7792666  
山东蓝天 0531-55553333  
莱芜中正 0634-6091888  
日照圣豪 0633-3888887  
临沂世鼎 0539-7160699  
泰安泰达 0538-6999999  
青州江友 0536-3295221  
潍坊金茂盛 0536-5667999  
寿光交运聚丰 0537-3162233  
潍坊圣世骏通 0536-2226222

邹平同创 0543-4618666  
山东和合 0543-4867111  
齐河凯迪 0534-5656666  
东营宏宇 0546-8082229  
菏泽易龙 0530-5555595  
聊城汇友 0635-2927999  
临沂燕华 0539-7678889  
威海平安 0631-5991966  
山东德兴 0536-7362000  
潍坊泰泰 0536-8810222  
枣庄奚仲 0632-8260999  
潍坊东圣 0536-5664888  
山东新星 0533-2975222  
山东万宝 0633-3888883  
泰安双龙国泰 0538-3097777  
济宁鸿基伟业 0537-2585888

博兴福泰 0543-2123999  
德州神马 0534-2789333  
东营瑞迪 0546-7750301  
曲阜圣联 0537-4676999  
莱芜汇驰 0634-6464567  
临沂瑞鼎 0539-5637369  
日照骏驰 0633-8311888  
威海君安 0631-5181234  
青州吉顺 0536-3508777  
淄博福来得 0533-3179111  
泰安双龙国泰 0538-3097777  
枣庄奚仲 0632-8260999

邹平鑫海 0543-2186568  
德州银城 0534-2567996  
济南远发 0531-82765166  
济南国华 0531-55552222  
聊城汇友 0635-2927999  
苍山宝华 0539-8175123  
山东震德 0538-8577776  
荣成方正 0631-7588555  
高密令山 0536-2722333  
昌乐银海 0536-6279999  
潍坊新中航 0536-8807755  
枣庄奚仲 0632-8260999

BYD  
Build Your Dreams  
成就梦想  
TEL: 4008-303-666  
WEB: www.bydauto.com.cn