

物业服务费咋收有了新办法

将于7月1日起施行

本报6月10日讯(记者 于潇潇)10日,记者从潍坊市物价局获悉,新的《潍坊市住宅物业服务收费管理实施办法》(以下简称《办法》)已经出台,将于7月1日起施行。新的办法中,对小区停车收费、空置房物业费收取标准等都做了明确规定。

新《办法》规定,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、检测费用;物业管理区域清洁卫生费用,不含垃圾处理费(垃圾处理费包括垃圾收集费、垃圾清运费和无害化处理费);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;经业主同意的其它费用。

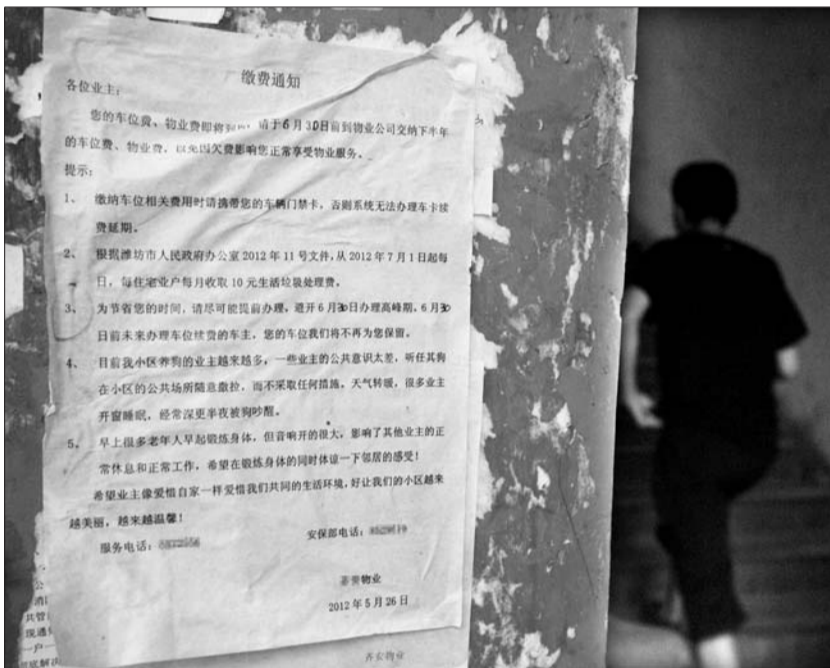
物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用,应当通过专项维修资金予以列支,不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

新《办法》规定,物业服务企业应当在物业管理区域内显著

位置公示服务企业名称、服务项目、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、收费标准以及收费依据、12358价格举报电话等,接受业主的监督,不得向业主或物业使用人收取任何未标明的费用。物业服务企业、业主委员会应当定期在物业管理区域内显著位置公告共有部分收益的收支账目。

物业服务企业违反规定及物业服务合同,擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的,业主或者物业使用人有权拒绝缴纳,并可向政府价格主管部门投诉举报。

记者看到,新《办法》对小区停车收费、空置房物业费收取标准等市民关心的问题都做了明确规定。



在一小区内,物业公司贴出了缴费通知。

本报记者 孙国祥 摄

解读

1 车位租赁费 实行政府指导价

市、县(市)政府价格主管部门会同同级政府物业主管部门制定在本

地区执行的基准价及浮动幅度,报同级人民政府批准。具体收费标准由承

租人与建设单位或物业服务企业在规定的基准价和浮动幅度内约定。

2 共有车库内车位 交纳停车服务费

“我买了车位,咋还要交个服务费?”赋海世家小区的业主马先生反映。记者看到,新《办法》对此有规定,

“停车服务费”主要包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任险等发生的费用。普

通住宅前期停车服务费实行政府指导价。已购车位但未停放车辆的,停车服务费减半收取。

3 公共道路停车 费用属全体业主

记者在新的《办法》中看到,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

业主大会确定,所收费用属全体业主。车位场地使用费的分配,由业主大会决定;未作决定的,主要用于补充专项维修资

金。车位场地委托物业服务企业管理的,物业服务企业可提取一定比例的管理费用。具体比例由业主委员会与物业服务企业协商确定。

4 首张出入证免费办

此外,新《办法》规定,物业服务企业对车辆实行出入证管理的,应当为业主或物业使用人免费配置出入证,即首次办车辆出入证免费。因遗失、损坏需要补办的,可

以收取工本费。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配送、维修、安装、执行公务等车辆收取任何费用。除这些车辆外,停放时间

不超过2小时(含2小时)的,不收取任何费用;停放超过2小时的,经业主大会同意,可以收取一定数额的停车服务费,并报物业所在地政府价格主管部门备案。

5 房子一年以上不住 物业费打七折

“房屋空置该不该收物业费?”曾一度成为市民关注焦点。市民李女士2010年在帝景苑买了房子,空置至今。她认为对未入住的业主,应减免物业费,曾

一度与物业争执不下。新《办法》规定,业主或物业使用人应当自物业交付之日起按月缴纳物业服务费。房屋交付后长期空置(空置时间一年

以上)的,一年内的物业服务费按正常标准收取;一年后的物业服务费按本住宅正常标准的70%收取。合同另有约定的,从其约定。

6 小区配套不达标 物业费收一半

而因开发建设单位分期开发、分批交付使用等原因,造成小区配套设施

和绿化环境未能达到购房合同约定标准的,物业服务收费应当减半收取,并

在前期物业服务合同中约定,差额部分由建设单位补偿物业服务企业。

7 建筑垃圾清运 费用单算

9日,坊子区恒信领海国际小区的业主梁先生拨打本报热线反映,小区物业已经收了物业费,装修的时候还单独收取一个“垃圾清运费”,梁先

生置疑是否合理。记者看到,新《办法》对此亦做了明确规定,业主或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,并承担清运费用,具体收费标准由双方协商确定。

8 装修保证金 验收后30日内退还

对于装修保证金,装修结束,经验收没有损坏物业共用部位、共

用设施设备的,物业服务企业应将装修保证金自检查验收完毕之日起

30日内退还业主或者物业使用人。

本报记者 于潇潇