

# 烟台物业收费将有“硬杠杠”

## 《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》出台

### 读者有啥好建议,可通过3种方式提出

本报7月2日讯 为规范烟台市物业服务收费行为,维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益,促进物业服务行业的健康发展,2日,烟台市物价局出台了《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》),里面涉及停车租赁费、装修保证金、垃圾清运费等不少新内容。

据了解,前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业按照“前期物业服务合同”的约定,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。前期物业管理一般包括早期介入、业主入住、装修管理、物业档案管理等内容。

## 前期物业费 实行政府指导价

据了解,《征求意见稿》中规定,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、停车服务费实行政府指导价,由设区的市、县(市)价格主管部门会同同级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并每年向社会公布。

普通住宅前期物业服务实行按项目分等级收费管理,分等级收费标准包

括物业服务等级标准和物业服务等级收费标准,此次并制定了《烟台市普通住宅前期物业服务分等级收费标准》。

据了解,前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业按照“前期物业服务合同”的约定,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。前期物业管理一般包括早期介入、业主入住、装修管理、物业档案管理等内容。

## 普通住宅物业费 实行市场调节价

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,由双方合同约定。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

内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、服务项目、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,不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

## 读者可通过 3种方式提意见

据物价局称,《征求意见稿》和《烟台市普通住宅前期物业服务分等级收费标准》,面向社会各界征求意见,欢迎有关单位和各界人士在2012年7月10日前,通过以下3种方式提出意见:(1)拨打本报热线967066,

本报将把读者意见如实交给物价局;(2)通过电子邮件方式将意见发送至电子邮箱:ytsfk@126.com;(3)通过信函方式将意见寄至烟台市物价局收费管理科,传真:6648205,邮政编码:264000。

### ○相关新闻

## 前期物业服务项目 分等级收费

本报7月2日讯(记者 李园园) 2日,物价局出台了《烟台市普通住宅前期物业服务分等级收费标准》(以下简称“标准”),规定普通住宅前期物业服务项目分等级收费。根据不同服务内容分为5个项目,划分为不同等级,最高为一级。每个服务等级对应的收费标准为基准价格,在上浮不超过10%,下浮不限的浮动幅度内,确定具体收费标准。

如果市民所在的小区服务项目全部是一级,那么每平方米建筑面积月收费基准标准在6元左右,最高上浮不得超过10%。若服务项目都处在最低等级,每月每平方米费用不到2元。一等级服务项目对管理处设置、人员及服务都有严格的要求。例如:管理处有专门的业主或使用人接待区域,配置办公家具、电话、电脑、打印机、网络等办公设施及办公用品;小区经理有两年以上任职经历,涉外物业管理的管理人员具备外语会话能力;24小时受理业主或使用人的报修;业主或使用人对物业服务的满意率98%以上等。

据了解,“标准”中的物业服务项目,根据不同服务内容分为综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化养护服务以及公共部位、公共设备日常运行及养护服务5个项目。每个项目根据不同服务要求,设施设备配置等情况,划分为不同等级,最高为一级。物业服务收费标准为选取的各物业服务项目,服务等级对



世秀小区外景(资料片)

### ○《征求意见稿》解读

## 小区配套不达标,物业费打7折 房子1年以上不住,物业费打8折

《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》),共分为38条,里面有不少新变化。《征求意见稿》规定,配套不达标,物业费可降低30%;房子1年以上不住,物业费打8折;已购买车位但未停放车辆的,停车服务费按停车服务收费标准的80%收取等。

### 1 买了车位不停车 也要交停车服务费

车位租赁费一直是小区业主关注的热点。《征求意见稿》对此做了详细规定:车位租赁费实行政府指导价,由设区的市、县(市)价格主管部门会同同级物业主管部门,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。

已购买车位但未停

放车辆的,停车服务费按停车服务收费标准的80%收取(山东省规定:已购停车位但未停放车辆的,停车服务费应当适当减收)。“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。

### 2 公共道路停车费 属全体业主共有

记者在《征求意见稿》看到,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。因遗失、损坏需要补办的,可以适当收取工本费。

占用物业管理区域内业主公共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共有。

### 3 外来车辆停放 超2小时,可收费

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停车费。

除上述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。

### 4 小区配套不达标 物业费打7折

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,物业服务费按照物业服务收费标准的70%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(山东省规定:适当减收)。

另外,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。

### 5 房子1年以上不住 物业费打8折

房屋空置不住,该不该收物业费,曾一度是市民关注的焦点。不少市民认为,不住的业主应该减免物业费,而物业认为,即使业主不住,他们也每天在服务。

《征求意见稿》第二十一条对此做了如下规定:房屋交付后空置1年以上的,其物业服务费按照物业服务收费标准的80%收取。合同另有约定

的,从其约定。此外,物业服务费按法定房屋产权面积(不含与住宅配套的储藏室面积)计收。已办理产权证的,以《房屋所有权证》记载的房屋面积计收;未办理房产证的,按购房合同标明的房屋建筑面积计算。单独对外出租用于居住的阁楼,物业服务费按住宅物业服务费标准收取。

### 6 交了物业费 装修用电梯不用交钱

在装修过程中,不少业主和小区物业在装修保证金上发生矛盾,也有的矛盾多因收取装修电梯使用费而产生。

此次《征求意见稿》中规定,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住宅装饰装修服

务协议,对于装修保证金的收取和退还,要在住宅装饰装修服务协议中约定。

业主或物业使用人按规定交纳了物业服务费后,物业服务企业不得再向业主收取装修电梯使用费、装修管理费及与装修相关的管理费用。

### 7 业主自行清运装修垃圾 不用交钱

《征求意见稿》中指出,业主或者物业使用人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。自行清运的,不得收费。

物业服务企业对装修工人出入实行证件管理的,证件回收后能多次使用的,可按每证不超过10元的标准收取押金,证件完好退回的,应如数退回押金;证件回收后不能再次使用的,每证可收取不超过5元的工本费。