

住宅专项维修资金拟上调

市住建委:文件正在会签,近期将会公布

本报聊城9月12日 日前,不少开发商向业主下通知,住宅专项维修资金将要上调。记者从聊城市住建委了解到,聊城确实要上调住宅专项维修资金,已起草好相关文件,近期将会向社会公布。

近日,市民高先生收到了一条短信:“您好,据悉房屋公共维修资金收取标准自10月份上调,为避免您的损失,明日请持现金到XX售楼处按原价20元/平方米缴纳……”,并注明了截止日期。

高先生介绍,去年十月份,他在市区一家楼盘购买了一套120平方米左右的房子,但现在还没有交房,所以这条短信搞得他莫名其妙。“还没交房,怎么现在就收房屋维修基金呢?”高先生致电开发商,开发商告诉他,他们得到消息,“十一”过后,房屋公共维修基金开始上涨,由原来的20元/平方米涨到80元/平方米,现在交可以节省好几千元钱。

市民张先生也接到了开发商

的通知,说“十一”过后多层住宅(不带电梯)的住宅专项维修资金将涨到50元/平方米左右,带电梯的多层、小高层、高层将按照80元/平方米的标准收取。“我半信半疑,上调这么多钱,按理说应该开听证会,不能说调就调吧?”张先生说,他质疑此事的真实性。

12日,记者致电聊城市住建委的一位相关负责人,他表示,聊城的住宅专项维修资金确实要调

整。“目前聊城执行的标准为20元/平方米,是2005年制定的标准,已不符合现在的成本价格水平。”他介绍,按照2010年5月1日实施的《山东省住宅专项维修资金管理暂行办法》,住宅维修资金的收取标准是商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修基金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%-8%。“一般是按

照5%,按照目前执行的20元/平方米的标准,代表的每平方米建筑面积工程造价在250元时候的收费水平,显然现在的工程造价远远高于250元。”

“上调是肯定的,已起草好相关文件,正在会签。”该负责人表示,但上调的价格现在不方便公布,执行的日期也暂时无法确定,但文件通过后具体执行时,会及时向社会公布。

(本报记者)

《聊城市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》公布

不得收二次加压费及门禁运行费

本报记者 杨淑君

11日,聊城市物价局发布公告,就《聊城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),面向公众征求意见。除了对停车收费问题进行相关规定外,还明确规定不得收取供水、供电二次加压费、门禁运行管理费等。



不少小区换热站存在私自“截流”暖气的问题,换热站的管理也成为供暖问题之一。(本报资料片)

收费范围及缴费主体更明确

与目前执行的《物业服务收费管理办法》相比,征求意见稿中对物业服务收费范围明确规定为物业管理区内,缴费对象由单纯的业主变成业主或物业使用人。

住宅物业服务收费的监督管理突出了市价格主管部门会同住房城乡建设主管部门。“这预示着收费办法更加注重根据本地情况制定。”聊城市物价局的一位工作人员说,各地经济发展

水平不同,物业收费面临的问题也不同,这样的规定更具有实用性。

物业服务费收取方式仍然分为政府指导价和市场调节价,和目前执行的规定相比,征求意见稿将普通住宅前期物业服务费、停车收费明确为实行政府指导价,市区内基准价格及浮动幅度由市价格主管部门会同市住房城乡建设主管部门制定,报市人民政府批准并每年向社会公布;各县(市)价

格主管部门会同同级物业主管部门制定本行政区域内的基准价格及浮动幅度,报同级人民政府批准,市物价局备案后向社会公布。具体收费标准,明确为由建设单位相应服务等级规定的基准价和浮动幅度内招标确定。而非普通住宅及业委会成立后的普通住宅物业服务收费、停车服务费实行市场调节价,由业主大会或全体业主与物业服务企业在合同中约定。

二次加压费不得列入物业成本

征求意见稿中规定,供水二次加压设备运行电费和供热换热站、加压设备运行电费、水费由供水、供热单位承担,不得列入物业服务成本。

同时规定,普通住宅前期物业费分等级,建设单位与物业及建设单位与买受人签订的前期物业服务合同,应包括物业服务等级、服务内容、服务标准、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。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。

此外,对于此前争议颇多的房屋交付后空置一年以上物业费,则可适当减收,减收标准根据物业服务合同约定,没有约定的,低层和多层住宅不低于实际执行标准的70%,高层和小高层住宅不低于实际执行标准的85%。

物业费的收取面积规定也更加详细。物业服务费按照法定房屋产权面积(不含与住宅配套的储藏室面积和层高于2.2米的阁楼)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,按房产测绘机构出具的《房产测绘(预测绘)报告书》的房屋建筑面积测绘结果计收。

独立专有车库,按照房屋权属证书或测绘报告载明的建筑面积缴纳物业服务费。

改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室实行市场调节价,按相应的经营性用房物业服务费标准收取。

车位租赁实行政府指导价

和物业费的收取方式一样,车位租赁费也实行政府指导价。具体收费标准由承租人与建设单位在规定的基准价和浮动幅度内约定。

关于停车也有更加详细的规定,比如使用小区规划共用车库内的车位,需交纳停车服务费,业主或物业使用人要求物业看管车辆的,需要与物业另行签订协议,如果未停放车辆半年以上,停车服务费按不低于实际标准的70%交纳。

此外,占用物业管理区域内的公

共区域,需要交车位场地使用费,收费标准和方式由业主共同决定,所收费用归全体业主共有。

物业对车辆实行出入证(卡)管理的,要免费为业主或物业使用人配置出入证(卡),损坏需要补办的,可以收取工本费,但不得再收取押金、门禁系统管理费和运行费。

在物业管理区域内,业主对其物业进行室内装修应向物业服务企业缴纳装修保证金,装修垃圾应放到指定地点,业主或使用人要承担清运费用。

物业代收水、电、气、暖费,不得向业主加收手续费。

如果物业违反超出政府指导价浮动幅度制定收费标准,低于服务等级要求提供服务并收费,采取分解收费项目、重复收费,扩大收费范围等方式变相提高收费标准,强制服务并收费,不按规定实行明码标价,其他违反价格法律、法规规定的行为等六条中的任意一条,价格主管部门将依据《价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规予以处罚。

ICBC 工银金行家

您身边的银行 可信赖的银行

如意送金来



工银金行家 如意送金来

“工银金行家”是中国工商银行倾力打造的知名贵金属专业服务品牌。“工银金行家”致力于打造以文化为引领的实物类产品、以财智为引领的交易类产品、以产业服务为引领的融资类产品和以价值为引领的理财产品,面向个人及企业客户提供专业化、多元化的贵金属投资、收藏、融资服务,是您丰富资产组合,规避投资风险,实现资产保值、增值的行家里手。

网站 www.icbc.com.cn 服务热线 95588

ICBC 中国工商银行 聊城分行