



关注聊城住宅物业服务收费新政

《聊城市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》发布并向公众征求意见后,不少物业管理人员及业主提出了建议,新办法对目前存在的二次加压费、门禁费、停车费等热点问题做了明确要求,但业内人士称,真正执行起来,还需要细则支撑。

二次加压设备如何移交?电梯费是否列入物业费成本?

新物业收费办法还需细则

本报记者 杨淑君 张召旭

焦点1 不收二次加压费 是否接管设备?

《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《办法》)(征求意见稿)第九条规定: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。

记者采访近十个高层小区发现,无论是供水还是供热,这些小区都在收二次加压费。究其原因,聊城天工物业公司经理邓成才说,供水和供热公司都是常压供水和供热,如果不加压,只能供到六楼的住户,七层及以上的高层用户必须使用二次加压设备,自来水公司和供热公司都是根据小区总表收费,加压费自然就平摊

到这些高层用户身上。“虽然省里的相关收费办法也规定,二次加压费用要由供水、供热等专营单位承担,可是多数加压设备都归物业管理。”邓成才说,这些专营单位只承认他们设计、建设的加压设备,其他的则以不符合他们的要求和标准为由,拒绝接管。“人家不接管,只看总表,怎么会承担二次加压费?”邓成才说,这才是这条规定执行的难点。

邓成才建议,新规应该对专营公司如何接管二次加压设备、不符合专营公司要求的二次加压设备的整改费用谁来承担等给出详细规定,才能确保这一规定的执行。

焦点2 公用电梯费, 是否纳入物业费?

《办法》(征求意见稿)第九条提到,普通住宅物业服务成本包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用,但记者在采访中了解到,在物业进行投标核算物业服务成本时,电梯费是单独列出的。

“低层业主基本不用电梯,高层业主用电梯的频率很高。按照统一标准收费,大家都有意见。”无论是业主,还是物业公司,有不少对电梯的运行费如何收取都有

争议。

一高层住宅小区物业工作人员告诉记者,聊城曾出台相关政策,将电梯运营费用列入物业管理费,但是低层住户意见很大,物业不得不将其单独列出来收取,同时应多数低层业主要求,将三层及三层以下的电梯锁住。

“在新建小区物业招标报价时,我们都要详细列明物业管理费的组成,电梯是不列入其中的。”这位工作人员告诉记者。

焦点3 阁楼收取取暖费, 不收物业费是否合理?

《办法》(征求意见稿)第十二条规定,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低于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。

聊城天工物业公司经理邓成才说,去年刚刚执行的取暖费收取办法规定,阁楼和假层安装供

热设施的,按照以下办法收取:有房产证的,按房产证记载的建筑面积收取,没有房产证的,按阁楼和假层平面面积的2/3收取。未安装供热设施的不收费。

“不收物业费咋收取取暖费?”邓成才说,很多业主都有这样的疑问,对物业公司来说,如果阁楼具备居住条件、并且有人居住,也会产生垃圾,物业服务人员也要付出工作,作为盈利性的企业,物业公司也不可能承担这块费用。



一小区道路两侧停满了车辆。根据征求意见稿,占用物业管理区域内业主共有道路停放汽车,应交纳车位场地使用费。

本报记者 邹俊美 摄

焦点4 门禁系统安装费, 谁来承担?

《办法》(征求意见稿)第十七条规定,物业服务企业对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为业主或者物业使用人免费配置出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办证(卡)的,可以据实收取工本费,除此之外不得再另行收取押金、门禁系统管理费、运行费。

但是记者调查发现,不少门禁系统是在物业公司接管小区后,为了保障业主安全或者便于物业管理而安装的。这块安装费

用如何收?门禁系统因其智能化程度、耗电量不同等成本也各不相同。该按怎样的标准收取?这些问题都是争论的焦点。

不少物业公司认为,应该按照“谁受益谁交费”的原则向业主收取费用,一些业主则表示,安装门禁系统后,出入很不方便,倒是方便了物业管理,所以这块费用应该由物业公司承担。

“这个问题争论了很久,还是出台细则,政策强制规定的好。”

焦点5 业主共同决定的收费 是否该制定标准?

《办法》(征求意见稿)中,多次提到收费方式“由业主共同决定”。例如,《办法》(征求意见稿)第十六条,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,其收费标准和费用支配方式由业主共同决定。

“根据什么收费标准共同决定?”东昌路上一高层住宅小区的物业经理说,没有标准,如果一方漫天要价,另一方肯定不同意,就会造成矛盾,再加上聊城缺乏规范的业主委员会,有些矛盾可能会更突出,还是在收费办法中明确规定,这样可以防纠纷于未然。

多数高层小区 收二次加压费

本报聊城9月13日讯(记者 杨淑君 张召旭)13日,记者走访发现,城区多数高层住宅小区都收取二次加压费用。

13日,记者来到东昌路现代大厦,小区业主吴女士说,小区水费自从春节以后每方涨了5毛钱。“以前7楼以下的住户按照3元/方收取,7楼及以上的住户3.5元/方。”吴女士说,按市政府的定价,每方水单价为2.63元。

北顺新城小区业主孙女士说,小区7楼以下水费按照2.7元/方收取,7楼及以上多收5毛钱二次加压费。

水务家园小区业主刘先生说,小区7楼及以上也收取二次供水加压费。

水城华府小区业主孟女士说,小区水费分为3档,10楼以下一个价,10楼至19楼一个价格,20楼以及上水费最贵。“我们家住12楼,水费大概在3.2元左右,包含二次供水加压所产生的电费。”

记者走访发现,多数高层小区在收取水费的同时都收取了二次加压费,一些相对较小的小区也要缴纳一部分自来水损耗费用。

中国银行品牌贵金属 ——中国银行成立100周年熊猫加字金银纪念币

该套是为纪念中国银行成立100周年由中国人民银行于2012年4月26日发行的一套熊猫加字金银纪念币。该套纪念币共2枚,其中金币1枚,银币1枚,均为中华人民共和国法定货币;是我国银行第一个百年纪念的金银币,极具收藏价值。

一、产品描述

【产品名称】中国银行成立100周年熊猫加字金银纪念币
【发行单位】中国人民银行

详询中行各网点。热线: 8441196 、 8429921

【发行时间】2012年4月26日

【藏品材质】金币:纯金1/4

盎司;银币:纯银1盎司

【藏品成色】金币:

99.9%;银币:99.9%

【藏品面额】金币:100元;

银币:10元

【藏品属性】中华人民共和国

法定货币

【产品亮点】

1、该套纪念币是由中国人

民银行发行金银纪念币,属中华人

共和国法定货币!

2、历史价值和收藏价值:该

套纪念币是中行银行为纪念中

行银行成立100周年专门发行的金

银纪念币,是我行第一个百年

纪念金银币,蕴含着中行银行过

去100周年的历史文化;发行量较

少,金币全国最大发行量5.5万

枚,银币全国最大发行量26万

枚;具有较强的历史价值和收藏价

值。

3、图片鉴赏

中国银行成立100周年熊猫加字金银纪念币

金币图案



银币图案

