

新物业收费办法基本确定

多项服务收费标准或出新细则

本报记者 杨淑君

9月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《办法》)(征求意见稿),面向公众征求意见。26日,记者从聊城市物价局获悉,新的实施办法作为一个收费的基本原则变动性不会很大,而针对市民提出的物业服务等级及收费标准、车位租赁价格等热点问题,或出台相应的文件细则。

大原则不变

物业成本仍不含二次加压费

聊城市物价局就《聊城市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》面向公众征集意见后,一些物业公司和业主提出,根据绝大多数业主的呼声,不同楼层电梯费应该按照不同的标准收。不少物业公司反映,由于二次加压设备的接收问题没有解决,二次加压费仍然需要由业主承担。

对此,聊城市物价局相关负责人介绍,前段时间面向公众征集意见的《办法》是物业费如何收取的一个大原则,这个大原则不仅符合当前,也考虑到一些超前性的需求。“大原则会执行很多年,不可能一年一变。”这位负责人说,“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”;电梯属于物业共用部位,根据“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”的规定,电梯费仍然不允许单列收取。

收费“高”有缘由

空置房收费带有“惩罚”性质

征求意见稿第十三条的规定,房屋交付后空置一年以上的,其物业服务费可以按照实际运行费用适当减收,具体减收标准应当在物业服务合同中予以约定;未约定的,低层和多层住宅按不低于实际执行标准的70%执行,高层和小高层住宅按不低于实际执

行标准的85%执行。

“这个标准太高了吧,我一整年都不住,不制造垃圾,也不用电梯。”像市民王女士这样想法的人并不少。

“买了房为什么不入住?”聊城市物价局的这位负责人说,这些业主大都有多套房,买房并不是为了人

住,但是小区内的共用设施并没有因为他们不入住而减少,从另一方面来说,这其实是一种资源浪费,在会同聊城市住建委制定这个价格标准时,一方面是进行成本核算,参考相关地市收费标准,另一方面,这个“高”标准也是有惩罚性质的。



近年来,随着私家车的增多,小区停车及收费的问题成为物业管理的一个新难题。(资料片)

本报记者 张召旭 摄

具体收费标准将出台

物业服务或分五个等级

一些市民和物业企业反映,有些问题新办法并没有提及,而且征求意见稿中出现多次的“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”,并没有明确说明。

对此,聊城市物价局的这位负责人介绍,收费办法是个“大原则”,原则不变,但具体的收费标准还有相关细则,比如普通住宅前期物业服务费、停车服务费的

基准价格及浮动幅度;普通住宅前期物业服务的等级、服务质量标准;实行政府指导价的车位租赁费等都会有详细的文件出台。

记者了解到,2009年公布的《关于公布聊城市物业服务收费基准价和浮动幅度的通知》中,将物业服务等级分为四等,收费标准从0.3元/m²到1.0元/m²,规定不带电梯住宅标准上下浮动10%。

“当时聊城市工人工资最低标准是500元,今年已经调整为950元,物业服务收费标准也会相应调整。”这位负责人说,新标准可能实行“五星级物业服务”,将物业服务等级分为五等。

此外,这位负责人说,有关停车位的规定是第一次提到,车位租赁费极可能按月收取。“这些具体的收费标准文件可能随管理办法一同出台,也可能单独面向社会公布。”