

收费管理办法已施行,政府指导价还没制定

# 物业服务收费办法 还缺细则和标准

本报记者 梁敏 实习生 梁硕


 新规实施后,停在小区公共道路、空地上的车辆,也可收相应的场地费,收益归全体业主共有。  
本报记者 赵苏炜 摄(资料片)

## 物业自定收费标准,最高收3元最低2毛

3月1日,记者从泰安市物业管理办公室了解到,全市现有物业服务企业246家,从业人员3万多人,管理着600多个物业项目,面积超过3000万平方米,其中市区实行物业管理的住宅小区有140多个。

目前,泰安城区现在的物业服务费用大概能分三个档次,低档的老旧多层住宅小区多低于0.4/平方米/月,中档多

为新建小高层或高层住宅小区,大概在1.2—1.8元/平方米/月(含电梯费),高档的别墅、豪宅小区超过了3元/平方米/月。

在今年市两会期间,市人大确定了4条议案,其中10名代表联名提出《关于加强物业管理工作的议案》,其中也提到物业服务行业正面临成本上涨、行业风险日益加剧等问题。

“泰城有大量老旧小区,泰城物业服务收费价格总体水平偏低,整个行业利润微薄。物业费涨价非常困难,哪怕涨幅再低,都会遭到一部分业主的反对。而物业服务成本是逐年递增的,不说材料成本,光管理服务人员工资、社会保险上就有不小的压力,仅员工社保这一项,每年就要递增15%。”一位经营物业服务企业多年的经

理介绍,由于缺乏指导价,过去物业服务企业在制定收费价格时缺乏参考依据,有的小区尽管价格比较低,但是服务项目和质量上也相应打折。“大家可以算一算,一个每月每平方米收两三毛物业费的小区,公共秩序维护、保洁等基本运营都很困难,拿什么维持绿化养护、公用设施设备维护等服务项目?”

## 政府指导价未公布,小区收费价格没变

《办法》提到,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。记者从泰安市物价局了解到,目前新《办法》实施细则还未出台,普通住宅物业服务收费政府指导价还在制定中。

新办法主要是一个概念性、框架性的指导办法,不光

前期物业服务费指导价格及其浮动幅度未公布,车位租赁费、停车服务费也同样面临着这个问题。在未公布该指导价之前,各小区物业服务收费没有明确的参考标准,因此,目前物业行业收费并未有大的变化。

很多物业公司和市民对这个办法还不太解,《办法》明

确物业服务费应当与水、电、暖、数字电视、燃(煤)气、垃圾处理费等代收费用分开收取。可记者采访了长城路一小区得知,该小区绑定了物业费和燃气开通协议,不交物业费就不给通燃气。而在另一个小区里,市民周先生正因为近期家中水压不够,高峰时段用水不便到物业公司的办公室里理

论:“你们再不给我解决,别找我收物业费和水费!”其实水压不足,业主应该直接与自来水公司联系,因为与业主签订服务合同并且收取费用的是供水公司。按照新的《办法》规定,水、电、暖、数字电视、燃(煤)气、垃圾处理费等物业公司代收费用,是与物业服务费分开收取的。

## 服务“星级”挂钩物业费,评定标准还没有

《泰安市住宅物业服务收费管理办法》中提到,“普通住宅前期物业服务费根据物业服务等级、服务成本等因素,实行分等级定价。停车服务费根据停车服务标准、服务质量、服务成本等因素定价。”“普通住宅物业服务等级标准由物业主管部门会同市价格主管部门制定并公布。”

关于物业服务等级等级的评定,是目前全市物业行业较为关注的问题。一位物业行业协会的工作人员介绍,中物协曾制定过《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(试行),根据普通住宅小区物业服务需求的不同情况,由高到低设定为一级、二级、三级三个服务等级,级别越高,表示物业服务标准越高。

省质监局2011年发布实施了《物业服务规范》系列标准,其中住宅物业服务质量被划分成五个星级,按照星星的多少服务内容各不相同,一星级最低,五星级最高。其中三星级以上就必须提供3种以上无偿便民服务,如代购飞机票、代收邮件、电瓶车接送、配置服务手推车、短时间内存放物品等。还要开展一次以上一定规模的社区文化活

动。五星级则须提供6种以上无偿便民服务,每年开展大型社区文化活动不少于3次。此次施行的《泰安市住宅物业服务收费管理办法》中,并未同时公布如何评定普通住宅物业服务等级及标准。由于物业服务等级的高地直接与物业服务价格挂钩,因此各物业服务企业都希望尽快出台相应标准。

### ●新规解读

#### 小区停车可收费 收益归业主共有

《泰安市住宅物业服务收费管理办法》对小区内的停车问题做了较为详细的规定,除将制定停车服务费、停车服务费政府指导价外,还提出可以对占用小区道路或其他场地停放汽车的收取车位场地使用费,所收费用归业主共有。

停车难是泰城许多小区都存在的问题。本报曾连续报道泰城两个小区绿地改车位的情况。物业行业相关工作人员向记者介绍,小区停车收费区域分地上和地下两类,地上又分规划区域和公共区域。其中小区规划区域内的停车位产权归开发单位或业主所有,规划区域外的道路、绿地,以及其他公共场所、公用设施和物业服务用房属于业主共有。地下停车场的产权归开发单位所有。

因产权关系复杂,本次施行的收费办法对此特别做了详细规定。其中,物业管理区域内规划用于停放汽车的共用车库内的车位产权人或承租人应当缴纳停车服务费。

独立专用车库按照房屋权属证书或购房合同载明的建筑面积缴纳物业服务费,物业服务费标准按照不带电梯普通住宅计收。

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,应当缴纳车位场地使用费,收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格等因素确定;业主大会成立前,经半数以上业主同意,车位场地使用费收取标准可参照当地制定的车位租赁费标准执行。所收费用归全体业主共有,主要用于补充相关物业管理区域的物业专项维修资金。

停车场地的保洁、秩序维护、购买公共责任保险等发生的物业管理服务费用,可依照物业服务合同约定,按实际支出在车位场地使用费中列支;业主大会成立前,支出比例由市场价格主管部门会同物业管理主管部门核定。  
本报记者 梁敏

#### 小区分批交房 物业费差额收取

3日,记者采访泰城多个小区时发现,在几个新建小区,因开发商分期开发,只有一部分楼交房,小区道路、绿化等设施并不完善,部分业主拒绝缴纳物业费。

在安居·上上城等新建小区一部分业主已入住,但一部楼盘还在建设中。该小区物业不但在醒目位置做了致歉公告,也在相应的物业服务费上也做了减免,但也有个别业主拒绝缴物业费。

“有些小区因施工进度受影响、合同约定等因素,在绿化、道路、围墙等设施并未建成的情况下交房,业主不满意,拒绝缴纳物业费。”一位物业公司经理说,遇到这样的情况,除了催缴没有什么好的办法,即使减免部分物业费,也有不少是由物业公司自身承担。

在新施行的《泰安市住宅物业服务收费管理办法》中,对这样的小区制定了明确的收费标准。“因开发建设单位分期开发、分批交付使用原因,造成物业管理区域配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,物业服务收费应当适当减免,减免比例不低于25%,具体减免比例应当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。”

“有了这个规定,我们以后再遇上这种情况,就可以找开发商补偿这部分差额。对于我们物业服务企业而言,是个好事。”一位物业公司负责人说,有了这种规定,物业公司的运营有了保证,对业主而言,服务也会更加周到。  
本报记者 梁敏