

近日,市物价局、住建委联合印发《泰安市住宅物业服务收费管理办法》的通知,3月1日起施行。普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位使用费等项目将有政府指导价。

《办法》中明确规定了,住宅小区要为业主免费配置出入卡、供水二次加压设备运行电费由供水单位承担等内容。

免费配门禁卡谁来掏腰包?

本报泰安3月3日讯(记者 陈新 见习记者 张伟)《泰安市住宅物业服务收费管理办法》自3月1日起施行,其中明确规定住宅小区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(卡)。而记者走访发现有几个小区不但收卡费,还收押金。

圣地公寓小区,业主进入地下停车场一层需办理IC卡,卡费50元,押金100元。进入牡丹花园小区的车辆必须刷卡,小区业主卡费16元,该费用由门禁系统安装公司收取。小区租住人员在上缴16元卡费

的同时,还必须交100元押金。小区物业工作人员表示,押金在租住日到期后,将退还给租户。

在国华时代小区一业主反映他家有两辆车,一个车位,只有一张门禁卡,第二辆车没法进门。国华物业工作人员称,小区每户只赠一张门禁卡,如果想办第二张卡,需要另缴150元费用。“我家也有两辆车。”刘女士说,物业仅发一张卡,居民开车出入很不方便。

丽景花园小区居民徐先生告诉记者,丽景花园也实行电子门禁系统管理,虽然物业给每个居

民发了三张门禁卡,但是每个月都要去物业充一次卡,十分不便。徐先生说,门禁卡以前是半年充磁一次,去年小区物业想收取停车管理费,每月50元,一年600元。小区居民大部分都购买了停车位,认为在自家车位上停放车辆理所当然,不需要再缴费给物业。“物业收不上这部分费用,就让居民每个月去冲卡。”

据《泰安市住宅物业服务收费管理办法》第二十二条,住宅小区对车辆实行电子门禁系统管理的,应当至少为每户业主或物业

使用人免费配置3张门禁卡,因增加、遗失、损坏需要补办(卡)的,可适当收取工本费。除此之外不得再另行收取押金、门禁系统管理费、运行费等其他任何费用。

对于这一规定,一位物业公司的负责人说:“现在一张门禁卡收50元钱,取消了这个收费,制卡的费用谁来掏腰包?”他说,开发商是门禁系统的安装单位,物业服务企业是实行门禁系统的使用单位,新规要求每户至少3张门禁卡,一个大型小区一两千户,免费配置四五千张卡,这得多少钱?

◎新规解读

房子空置一年 物业费七五折

普通住宅物业服务收费办法本月起施行,《办法》规定,普通住宅前期物业服务费、停车服务费实行政府指导价。泰山区、岱岳区、泰安高新区、泰山景区区域内基准价格及浮动幅度由市价格主管部门会同市物业主管部门制定,报市政府批准并定期向社会公布;各县(市)价格主管部门会同县(市)物业主管部门制定各自区域内的基准价格及浮动幅度,报县(市)政府批准并定期向社会公布。具体收费标准,由建设单位与前期物业服务企业在相应服务等级规定的基准价格和浮动幅度内约定。

业主或者物业使用人应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。已纳入物业服务范围但物业尚未交付业主或者物业使用人的,物业服务费用由开发建设单位足额交纳。

业主或者物业使用人无正当理由拖延办理交付手续的,物业服务费从建设单位书面通知业主或物业使用人办理交付手续之日起按月计收。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。

物业服务收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。普通住宅小区内改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室、地下室,物业服务收费标准实行市场调节价。

普通住宅小区内承担义务教育任务的中小学、公立幼儿园、福利院、非营利性医疗卫生机构等物业服务收费标准执行本住宅小区普通住宅物业服务收费标准。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。

房屋交付后空置一年以上的,经业主或物业使用人与物业服务企业确认后,其物业服务费按实际执行标准的75%缴纳。

新规明确,物业服务企业应当在小区门口等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,接受业主监督。

本报记者 梁敏

供水二次加压电费 将由供水企业负担

移交前原管理方负责管好;移交后不得向用户多收费

文/片 本报记者 王世腾

3月3日,记者走访泰城多个小区了解到,目前该项费用收取混乱,大部分小区这笔费用由物业公司承担。新办法规定供水二次加压设备运行电费由供水单位承担。此外,建成运行的居民住宅二次供水设施设备,按规定移交给自来水公司直接管理维护。交接后,二次供水设施设备日常运行和管理维护费用不得另行向业主或用户收取。



物业工作人员调试加压泵。

高层住宅供水加压,电费一年两万多

3月3日,在名仕尚座地下两层的设备室里,5台压力泵正在运转。“小区分高区和低区,高区需要3台压力泵,低区需要2台压力泵。”润华物业名仕尚座服务中心的工作人员说,名仕尚座高区从地下2层到顶层住户一共有97米,住户350多户。低区住户有300多户,从底层到楼顶一共52米。记者在现场看到,高区3台压力泵压力有11公斤,低区2台压力泵有6.5公斤。“高层29层的住

户有时用水一股股的,每次接到举报,都要将压力调到11.5公斤。”工作人员说,小区建成时,5台压力泵的运行电费和日常维护费用由物业承担,一年下来光电费就需要2万多块钱。

圣地公寓高达27楼的高层住宅的供水二次加压的运行电费更高。“每个月供水二次加压的运行电费得花2万。”圣地公寓的圣华物业公司刘经理说,由于圣地公寓每栋楼高达89米,自来水10米

一个压力,要给顶层的27楼住户供水,二次供水的压力需要达到8个。为此,开发商在2010年花了110万元更换了一台国内比较先进的无负压供水设备,每天24小时运转,运行1小时平均耗费26度电,一年下来,电费达到12.5万元。“我们想尽快转交供水压力泵,这样成本降能低不少。”圣地公寓的圣华物业公司刘经理说,业主按照物价局规定的每立方米3.17元缴自来水费,二次加压的运行费不

能向业主收,只能从物业费里面扣。

天龙国际大厦商用和住宅都有供水二次加压设施。居民住宅有12层,从底层供到顶层一共需要5公斤。“住宅区也是采用的压力泵,一年下来运行电费和日常维护费用得需要2万块钱。”天龙国际大厦物业的魏经理说,供水二次加压的电费与电梯运行电费平常是算在一块的,平常也没做过单独的统计。

供水二次加压费,不列入物业服务成本

2012年2月份,泰安市发布泰政发〔2012〕4号《泰安市人民政府关于做好泰城居民住宅二次供水设施移交工作的通知》,其中明确规定泰城由自来水公司供水的区域内,建成运行的居民住宅二次供水设施设备,按规定移交给自来水公司直接管理维护。交接后,二次供水设施设备日常运行和管理维护费用不得另行向业主或用户收取。新建住宅的二次供水设施设备,由自来水公司负责设计建设维护和管理,开发建设单位要积极配合

市自来水公司施工,并承担相关管沟设备用房等土建工程的配套建设。

居民住宅二次供水设施设备产权人管理单位或物业公司负责管理维护住宅二次供水设施设备的,要及时到自来水公司申报;产权人或业主大会决定同意移交的,由住房城乡建设行政主管部门组织原设施管理单位市自来水公司,按照国家省二次供水工程技术规程等规定标准要求对二次供水设施设备进行验收;验收合格的,签署居

民住宅二次供水设施设备移交接管协议,市自来水公司于验收之日起30日内,与原设施管理单位完成二次供水设施设备移交接管工作;移交工作结束后要报市住房城乡建设行政主管部门,并在住宅小区内予以公告。

此外,针对供水二次加压设备运行电费,3月1日起施行的《泰安市住宅物业服务收费管理办法》第十条明确规定,供水二次加压设备运行电费由供水单位承担,不得列入物业服务成本。

“目前虽然新施行的住宅物业服务收费管理办法明确规定二次加压设备运行电费归供水企业负担,但是实行起来难度不小。”从事多年物业服务的业内人士表示,居民住宅的供水二次加压设施有的是物业公司管辖,有的是开发商管辖,有的归小区物业办公室管辖。设施的产权、运行状况不一,情况比较复杂。“针对行业中存在的共性问题,下一步我们会进行实地调研,形成方案供市政府决策。”泰安市物业协会相关负责人说。