

烟台物业费再征民意

普通住宅物业费分五等级,最高2.22元/平方米

□记者 李园园 报道
qlwblyy@vip.163.com

本报4月19日讯 烟台市物价局就“物业服务收费、物业管理区域内停车收费”即日起向社会公开征求意见。烟台市普通住宅小区按物业服务质量划分为五级,最高收费2.22元/平方米。

此次,烟台市物价局拟定了《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法》(征求意见稿)、《普通住宅物业管理区域内停车收费意见》(征求意见稿)和《市区普通住宅前期物业服务收费标准意见》(征求意见稿)。其中,《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法》(征求意见稿)中规定,住宅物业服务收费实行政府指导价和

市场调节价。普通住宅前期物业服务费(含电梯运行费)实行政府指导价,根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素,实行分等级定价;非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业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约定。

根据《烟台市普通住宅物业服务等级标准》规定,烟台市普通住宅小区按物业服务质量划分为一级、二级、三级、四级、五级,其中一级为最低等级,五级为最高等级。此次物业服务收费拟按照等级征收,等级越高,服务标准越高,对应的物业服务收费基准价格也越高。一级至五级的基准价格(含电梯)从0.75元/平方米到

1.85元/平方米不等,最高可上浮20%后为0.9/平方米到2.22元/平方米。电梯起始层的住户按收费标准的90%收费。据了解,去年烟台物价局曾就物业服务收费征集过一次民意。

若您对物业服务收费有何意见或建议,可发送邮件至ytwjzt@163.com或拨打电话至6281073反馈。

烟台市普通住宅物业服务收费基准价格

小区等级	普通住宅物业服务费			
	无电梯的	有电梯的	上浮20%后	
			无电梯	有电梯
五级	1.45	1.85	1.74	2.22
四级	1.20	1.60	1.44	1.92
三级	0.90	1.30	1.08	1.56
二级	0.60	1.00	0.72	1.20
一级	0.35	0.75	0.42	0.90

计费单位:元/建筑面积平方米·月

注:一、物业服务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。

二、本收费标准为基准价格,可上浮20%,下浮不限。

三、电梯起始层的住户按收费标准的90%收费。

四、独立专有车库,按照房屋权属证书或购房合同约定的建筑面积交纳物业服务费,交纳物业服务后,不再收车位使用费。

五、玻璃幕墙清洗的频次、标准由业主与物业服务企业双方协商约定,费用另行结算分摊。

意见解读

1 不交物业费,不能停水停电

针对目前存在的物业公司“捆绑”收费现象,意见稿中规定,物业服务企业不得借地位上的优势,对不交纳物业服务费的业主或物业服务人停水、停电、停气。

征求意见稿指出,供水、供气、供电、供暖等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同和有关规定,向最终用户收取费用。物业服务企业

接受专业经营单位及环卫管理单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位和环卫管理单位收取劳务费。

专业经营单位及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

2 配套不达标,物业费打七折

前期物业管理住宅小区,因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因,造成小区配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,物业服务费视小区配套设施和绿化环境情况,在物业服务收费标准的70%内。

此外,房屋交付后空置一年以上或未出售的房屋,其物业服务费在不超过物业服务收费标准的70%幅度内,由业主与物业服务企业协商,并在前期物业服务合同中约定。合同另有约定的,从其约定。业主空置物业的起止时间,应当事先告知物业服务企业,并办理相关手续。

此外,征求意见稿中拟定,为业主提供代办性、特约性服务的收费实行市场调节价(另有规定的除外),供水二次加压设备运行电费,不得列入物业服务成本。

另外,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。

3 预收物业费不得超过半年

对不少市民提到物业公司交房时,预收一年物业费行为,此次征求意见稿有了明确规定,业主或者物业服务人应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。物业服务合同有约定的,物业服务费可以预收,预收时间不超过半年。

已办理《房屋所有权证》的,以《房屋所有权证》记载的房屋面积计收;未办理房产证的,按购房合同标明的房屋建筑面积

计收,办理后与购房合同标明的建筑面积有误差的,以《房屋所有权证》记载的房屋建筑面积为准,应多退少补。

此次征求意见稿中提到,针对改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室,按相应的经营性用房屋物业服务费标准收取。另外,玻璃幕墙清洗的频次、标准由业主与物业服务企业双方协商约定,费用另行结算分摊。

烟台市普通住宅小区停车收费基准价格

收费项目		车型	指导价	浮动幅度	备注
车位使用费	业主共用车库内车位	小型汽车	200	上浮20% 下浮不限	业主大会成立前,利用业主共有部位停放车辆的,只收车位服务费(摩托车免收),暂不收车位使用费。
		摩托车	10		
	业主共有道路和场地停车位	小型汽车	免收		
		摩托车	免收		
停车服务费	业主共用车库内停车位	小型汽车	30		
		摩托车	5 (不上浮)		
	业主共有部位停车位	小型汽车	30		

计费单位:元/车·月

4 交了物业费,装修免费用电梯

针对业主装修,物业收取费用问题,此次征求意见稿中有了明确规定,业主或物业服务人按规定交纳了物业服务费后,物业服务企业不得再向业主收取装修电梯使用费、装修管理费及与装修相关的管理费用。

另外,业主或者物业服务人装饰装修房屋,施工前应与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议,并按规定交纳

装修保证金,装修保证金的收取和退还由业主或者物业服务人与物业服务企业在住宅装饰装修服务协议中约定。

业主或者物业服务人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾,应当按照物业服务企业或者社区居民委员会指定的地点堆放,并承担清运费,具体收费标准由双方协商确定。由业主或物业服务人自行清运的,不得收费。

5 物业应免费配门禁卡

征求意见稿中指出,物业服务企业实行门禁智能化管理或出入证管理的(包括车辆),应当为业主或物业服务人免费配置门禁卡或出入证。因遗失、损坏需要补办门禁卡或出入证的,可收取工本费。具体收费标准由物业企业制定,报当地价格主管部门、物业主

管理部门备案。

物业服务企业对装修工人出入实行证件管理的,证件回收后可多次使用的,按每证不超过10元的标准收取押金,证件完好退回的,应如数退回押金;证件回收后不能再次使用的,可收取不超过3元的工本费。

6 小区停车收费每月240元封顶

此次烟台市物价局下发的《普通住宅物业管理区域内停车收费意见》(征求意见稿)对小区停车收费进行了规范。拟定业主大会成立前,利用业主共有部位停放车辆的,只收车位服务费,暂不收车位使用费。服务费每辆车每月最高可收36元。

征求意见稿中指出,停车服务费、车位使用费实行政府指导价,小型汽车停车收费基准价格为200元/月,摩托车为10元/月,最高可上浮20%,下浮不限。也就是说,小型汽车在小区停车收费最高为240元/月。

另外,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,有业主委员会的可与物业商定收费标准,未成立业主委员会的,考虑到在缺乏相应的管理办法和监督约束下,可能出现资金的挤占和挪用现象,对占用业主共有

的道路和其他场地停放汽车的暂不收场地使用费,只收取服务费,最高每月36元。

值得注意的是,独立专有车库,按照房屋权属证书或购房合同约定的建筑面积交纳物业服务费,交纳物业服务费后,不再收车位使用费。

已购买车位但未停放车辆的,收费标准按停车服务收费标准的70%收取,并在物业服务合同中约定。

另外,对进入物业管理区域内,除为业主或者物业服务人提供配送、维修、安装等服务和消防、医疗救护、执行公务等车辆外,其他外来车辆,停放时间在2小时以内的不收费,超过2小时以外部分,可适当收费。实行计时收费的,每小时1元,不足1小时的按1小时计算;实行计次收费的,白天每次2元,夜间每次3元。无论采用何种计费方式,日收费累计不得超过8元。

“海巡11号”今天下午对外开放

□见习记者 王伟平 报道

本报4月19日讯 19日上午,我国最大最先进的、享有众多荣誉的海事执法船“海巡11号”来到了烟台港,并作短暂停留。20日下午在烟台港开放,市民可报名免费参观。

19日上午,记者在烟台港港口看到,总长114米的“海巡11号”停靠在岸边。远远望去,该船船头配备了消防枪,船顶配备了视频监控和雷达系统。

据船长胡芑介绍,该船共有5层,水上三层,水下两层。登船后,通过喷有绿色油漆的甲板,就可以看到,船顶上配备有雷达系统,除此之外,该船还配备北斗导航系统、GPS导航系统等国内最先进的系统。走到船尾,甲板上配有直升飞机停靠场。据悉,市民还可参观舱内的驾驶室。

胡芑船长说,该巡视船自2009年9月列编以来,先后参与应急抢险任务29次,成功救助63人。

据了解,“海巡11号”此次在烟台港将停留两天半,做短暂停靠修整,20日下午接受市民参观。烟台海事局指挥中心中队长张文范说,市民可通过烟台海事局微政务新浪官方微博报名,共接受200余市民参观,包括学生等共安排400余人参观,报名时间截止时间为20日上午11点。

今年天气很反常 “雨雪天”迎谷雨节气

□记者 王晏坤 报道

本报4月19日讯 19日清晨,烟台的街头冷风拂面、春寒料峭,下午5点多开始飘起小雨雪,最高气温只有7℃。就在一周前,烟台的最高温超过25℃。

“20号就是二十四节气的谷雨节气了,没想到今天会这么冷。”市民张先生说,一般这个时候烟台就逐渐暖和了。

“现在下雪太反常了。”就连烟台市气象专家吴树功对目前的天气情况也直呼反常,与常年相比,此时段已经是正儿八经的春季,而19日的最高温却只有7℃。

据介绍,谷雨节气代表着天气温和,雨水增多,今年的低温天却让雨雪天气迎接了今年的谷雨节气。

据烟台市气象部门发布的天气预报显示,4月19日夜回到20日白天,有小雨雪天气,有霜冻,20日白天天气阴转少云,降水概率20%;西北风3-4级;最高气温9℃。预报各县市区20日白天阴转少云;西北风,沿海及内陆地区都是3-4级;最高气温,沿海地区9℃,内陆地区12℃。