

《滨州市住宅物业服务收费管理实施办法》将于近期出台

# 交房后空置一年以上减收费用

本报记者 杨玉龙 通讯员 吝海滨

21日,记者从滨州市房管局获悉,《滨州市住宅物业服务收费管理实施办法》将于近期出台,与现行物业服务收费管理办法相比,对物业服务费、停车位、空置房等收费项目的规定将更加明确。

## 储藏室不再收取物业服务费

“现在物业收费的标准是按照早期的山东省标准,其中的一些规定比较笼统,有些可收可不收,收多少也没有具体标准。这次将要出台的新管理办法,正是把以前比较笼统的收费项目更加细化,更加明确。”21日上午,滨州市房管局物业

管理科魏洪健介绍,“就拿物业费的标准来说,基本都是一平方米多少钱,多数物业公司只按不包括地下室面积的楼上居住面积计算,可有的也把地下室面积加进去计算。”而在将要出台的新规中,明确了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,即储藏室不收取物业服务费。不过,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收取物业服务费。

## 停车服务费不包含看管责任

除此以外,新规中也明确了停车服务费不包含看管责任。其中明确规定,停车服务费包括车库、车位的设备运行及维护、保洁、秩序

维护、购买公众责任保险等发生的费用。业主或者物业使用人对汽车或非机动车辆有看管要求的,在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,收费标准有业主大会确定,所收费用属全体业主共有。

## 水电暖等收费责任更为明确

水电暖等收费让很多小区物业感到头疼,在新规中,小区物业和经营单位的责任也更为明确。经营单位应依照法律法规与业主签订服务合同,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,但专业经营单位及环卫管理

管委应当根据约定向物业服务企业支付报酬。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。

## 未达购房合同标准减免一定物业费

滨州市房管局物业管理科工作人员介绍,新规中明确了减免物业费的情况。因小区配套设施、绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,物业服务收费减免比例不低于40%,差额部分由开发建设单位补偿;房屋交付后空置一年以上的,其物业服务费按实际运行费用适当减收,不带电梯的减收不低于20%,带电梯的不低于30%,合同另

有约定的,从其约定。已购买停车位但未停车辆的,停车服务费应减收不低于50%。

## 住宅物业服务价格将各不相同

普通住宅前期物业服务收费以及车位租赁费实行政府指导价,非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费实行市场调节价。普通住宅物业服务成本由管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费,物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测未用等九个部分组成。物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造费用,以及供水二次加压设备运行电费不得计入物业服务成本。

滨城区北镇街道办事处郝家居委会党支部书记张秀堂:

# 带领村民住上楼房

文/片 本报记者 王泽云



滨州楷模风采录  
为正能量喝彩: 华海白癜风医院

张秀堂今年69周岁,现担任滨城区北镇街道办事处郝家居委会党支部书记。2013年,因为多年工作成绩突出,被滨州市政府授予“滨州市劳动模范”荣誉称号。张秀堂从1965年开始便在郝家村担任郝家生产大队大队长、革委会主任,从80年代便开始担任党支部书记至今。



1993年,张秀堂被评为“山东省优秀农民企业家”

## 紧抓改革开放机遇 带动全村村民致富

“以前的郝家村很穷,人口也很少,以前300多人,现在也就400多人。”张秀堂说,郝家居委会,原名郝家村,历史悠久,地处交通要道、商贸重地,具有良好的发展环境和条件。党的十一届三中全会以后,张秀堂紧紧抓住“改革开放,发展经济”这一大好机遇,利用郝家村所处的地理优势,大胆起用和培养人才,积极带领群众发展商品经济,大办第三产业,1981年即获利2.4万元,使全村人均收入由1980年前的不足百元增至205元。1983年又将原来的停车场扩建成“滨州旅社”,同时建起了“滨州综合服务大楼”,创利13万元,人均分配达600余元,解决了群众生活多年存在的温饱问题。1987年进一步加大改革力度,又将“滨州旅社”扩建为“浩佳工商公司”,先后建起了“红旗彩印厂”、“洁美洗染厂”、“消防器材维修厂”、“家电维修”、“副食品商店”等8家企业。到1989年底,郝家村固定资产达850万元,创利税40.6万元,使居民生活跨入了小康行列。1993年,他筹措资金3500万元,沿205国道,于原来老滨州汽车站对面的黄金地段兴建了集商场、星级宾馆、健身、娱乐等综

合设施于一体的“滨州商业城”。1996年,公司总产值连同居民个体、私营收入,社会总产值共1500万,创利税116.3万元,人均收入近5000元。

## 使村民们住上楼房 更加注重文化教育

现今郝家居委会90%以上的居民都已经住上了楼房。“这些楼房是分三批进行的,分别是80年代、90年代和2000年以后建设的。”张秀堂告诉记者。这三批居民楼房并不都在一处建设,而是分散开来,但是都叫“郝家小区”,一共有9栋楼。

1984年投资4.5万元建起幼儿园。1986年,为从根本上提高郝家村教学质量,张秀堂不惜投资与滨州市第二小学联合办学,受到居民们的普遍赞誉。由于他从普法教育、技术培训、健康娱乐等多方面关注人们的思想精神生活,使居民素质显著提高。“我虽然小学毕业,但是我还是高级经济师呢。”张秀堂笑着说。1995年,经省级专业技术评审委员会通过,确认张秀堂为乡镇企业高级经济师。

张秀堂为郝家村创造出的优异成绩被群众誉为“老黄牛”、“开拓者”;省、地、市三级党委和政府分别授予他“优秀共产党员”、“优秀党支部书记”、“优秀

农民企业家”等称号。他还先后被选为中共滨州市委1—4届候补委员,5届代表,滨州地区企业家协会常务理事、滨州市企业家协会副会长、滨州市工商联副会长等。

## 为村民们谋福利 一直是他的追求

“当干部就是为了改善群众们的生活,为群众们谋福利。”张秀堂说。“80年代的时候省里下来通知说要搞关于人劳动保险的试点,很多地方都不搞,但是我支持。”1989年,张秀堂给当时工厂以及宾馆上班的职工入了劳动保险。“现在已经有50多个人每个月能领到1400块钱了,和国家退休工人基本一样。”现在,郝家居委会老社员每个月生活补助平均达300元,老干部的则700元到800元之间。居委会里80岁以上的老人,每个月能领到3斤鸡蛋,过生日还有生日蛋糕。且每逢春节,村里每个人都能领到油、面、米等年货供给。

张秀堂认为,现在对于老百姓们来说,已经不是温饱问题,而是如何提高群众们的生活质量问题。“以前老汽车站在的时候收入还行,现在降低了,最近我正在准备招商引资搞开发,大约有40亩地。”张秀堂指着郝家居委会办公楼东南方向说。



高考名师指点  
高考临近,本报与市重点中学各学科带头人一起为高考学子加油,邀请名师为高考复习出招点拨。为学子高考助力!

## 高考期间,家长也要调整好状态

家中有个参加高考的孩子,作为家长当然特别关心甚至高度紧张,眼见数年苦学,孩子今年就要“赶考”。家长都希望自己的孩子能发挥最佳状态,考出理想成绩,圆那份大学梦。然而,孩子状态的调整和正常水平的发挥,家长起着至关重要的作用。不少学生考试焦虑的原因来自于对父母的“感恩心理”和“逆反心理”,家长的心态极大影响着孩子的应考心态。那么家长在考前如何调整好自己的应考心态呢?如何创造良好的家庭气氛?提几点建议以供参考:

**扔掉您的急切心,保持一颗“平常心”。**家长们认为孩子即将参加高考了,就全力行动起来为孩子服务,更有甚者为了孩子放弃工作,做全职保姆。不仅一日三餐都精心准备,还给孩子买来营养品,不停地问寒问暖。在学习上百般过问,深恐孩子落在后面,有的家长还请家庭教师。其实,这些无形中给孩子增加了更大的压力。

**扔掉您的“虚荣心”,代之以“尊重心”。**在单位里孩子往往是家长谈话的话题,孩子的学习成绩和升上大学都会成为自己炫耀的资本。孩子争气,自己脸上就有光;孩子成绩不好,自己就很难为情。所以在家里经常拿自己的孩子和学习好的孩子比,有的家长将自己未完成的心愿强加在孩子身上,而不能根据孩子的学习情况,确定适合孩子的目标。

**扔掉您的“自卑心”,代之以“自信心”。**当孩子的成绩一时不理想时,家长不要着急,不能让孩子看见自己心神不宁,要给孩子坚定的信念。现在的每次考试都是查漏补缺的好机会,现在的考试成绩不能代表将来高考的成绩。要知道,对于家长的愁眉不展、唠叨等一切自卑情结,孩子都会感受到。孩子能不急燥悲观吗?对孩子多鼓励,告诉孩子“你能行”、“向你的目标努力吧”、“路要自己走,你努力了,我们就满意了。”

**扔掉您的“不顺心”,代之以“坚韧心”。**如果您最近比较烦,您有话要说,有火要发,有苦要申,当心里不要轻易转移或迁怒到孩子身上。孩子要“赶考”,您当然希望他(她)要集中注意力。你要坚信你有能力处理你的不顺心,别把忧虑、痛楚、愤怒过多地放在脸上。要知道您的执着、坚强、冷静都会给孩子产生积极的影响。

这段时间,除了调整好自己的

心态以外,还要做好以下工作:

**1. 给孩子准备合理的饮食。**多做孩子喜爱的食物,让孩子在紧张的学习之后可以轻松用餐。但各种保健品要慎用,稍稍不注意,会起到相反作用,如打乱孩子的生理周期。同时,应该注意孩子的饮食卫生,不宜让孩子吃生冷的东西,多吃一些清淡易消化的食物,使孩子健康康,精力充沛地参加高考。

**2. 调整好孩子的心理状态。**不管孩子学习成绩怎样,家长都应该多鼓励和积极启发,使孩子以一颗平常心对待高考。在树立信心的同时,又要做好考坏的准备,调整目标期望值,不要让孩子觉得,考不好就是世界末日。认真与孩子探讨“考不好怎么办”的问题,不要回避。回避会让孩子认为家长没有做好“考不上”的打算,从而加重思想包袱。

**3. 经常和老师交流。**模拟考试后家长应和班主任、任课老师多交流,发现自己孩子有差距和不足后,就要利用不多的时间和老师共同帮助孩子提高成绩。但不要盲目给孩子买辅导资料,这样只会打乱他的复习计划,增加压力,孩子只要按照老师的布置,针对自己实际认真复习就可以了。

**4. 帮助孩子整理搜索有用信息。**学生在高三期间,学习任务较重,一般没时间去去看一些高考指南的书籍资料,而志愿填报的重要性又众所周知,这时候家长应该把这项工作承担过来。同时,在进行资料收集时应注意资料的筛选、过滤,否则会加重孩子的阅读负担。另外,我省采用高考分数公布后填报志愿,考前尽量不要跟孩子商量填报志愿的事,以免分散孩子的精力。

孩子能在今年的高考中金榜题名,这是家长和老师共同的愿望。作为老师,我们深知肩上的责任,我们一直用拼搏奉献的精神激励自己,我们惟恐因为自己的失职与失误而贻误学生的前途。我们只有殚精竭虑倾注全部的心血,更多地关注学生的学习、生活与心理,才能帮助他们更好地实现自己的人生理想。我们相信,有了家长的全力关心与支持,有了我们老师辛勤、扎实的工作,有学生们顽强拼搏与不懈的努力,最后的胜利一定属于我们!

(教师:山东省北镇中学 丁庆峰 本报记者 张爽 整理)