

# 装修保证金凭啥物业一口价

## 律师建议:成立业主委员会,与物业协商交费

近日,市民王先生反映,新房装修前向物业公司交了2000元的装修保证金,要装修检验完3个月后才能退还。王先生质疑这样的收费是否符合规定。物价部门称该收费合理,但金额多少需要协商,律师建议业主尽快成立业主委员会,与物业协商交费。

本报见习记者 唐园园 范佳

►某新建小区堆放着大量的装修垃圾,物业清运需单独向业主收费。

本报记者 赵伟 摄



### 保证金可约束 业主装修行为

2000元的装修保证金和300元的垃圾清运费,让王先生对物业收费是否符合规定产生异议。26日,丽景苑物业公司工作人员解释,这样做是为了防止业主改变房屋的内外墙结构、水管线路等,而给其他住户造成影响。收取装修保证金可以适当约束业主的装修行为。

“业主装修完后,经过我们物业工程部验收没有造成破坏,我们将全额退还保证金。”

对于装修完3个月后才能退还保证金的质疑,物业工作人员称,“协议上是这样规定的,不过实际上,为了方便业主,装修完10天后就可以过来办理退费手续。”

记者从济南市物价局了解到,装修时所交的保证金确实是合理的,是为了防止业主装修时对墙体造成破坏,属于押金性质。律师也称,押金出于保证建筑物公共部分不造成损害的目的是合理的,如果基于其他的目的是不合理的。而具体的保证金退还时间依据双方约定的期限,如果没有正当理由逾期退还,应该产生滞纳金。

### 清运装修垃圾 不在物业费内

和王先生一样,很多市民也不明白装修垃圾转运费又是什么费?为什么交了物业费,还要交垃圾转运费?

“物业费中清扫卫生的部分,是指生活垃圾,装修带来的建筑垃圾不包括在内。”前述丽景苑物业工作人员解释道。“清理业主装修时产生的砖石、木料、油漆等垃圾,已超出了物业服务范围,所以要额外收费。”

据了解,原《济南市物业服务收费管理实施办法(试行)》

第十八条规定:“业主可自行清理装修垃圾,物业不得收费;也可委托物业清运,费用由双方协商确定。”不过,该规定在2012年失去效力。新颁布的《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》第二十六条规定:“业主或者物业使用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,并承担清运费用,具体收费标准由双方协商确定。”

丽景苑物业负责人解释,不管小区内还是外面的垃圾回收处,处理的都是生活垃圾,业主自行处理的话,不能担保其不给市政垃圾造成负担。

### 物价部门: 垃圾处理咋收费 业主物业协商定

济南市物价局一位王姓工作人员肯定了这一说法,《济南市城市环境卫生管理条例》中就有规定,个人装修产生的零星垃圾属于建筑垃圾,可以委托市容环境卫生作业单位有偿清运。装修垃圾必须由有资质的机构处理,不允许业主擅自处理。

对于装修垃圾处理费,不同物业收费标准各异。据悉,有的小区按照住宅面积来收,有的则按照产生垃圾的立方数来收。丽景苑的工作人员称,300元的垃圾处理费是提前收取,“如果没有装修,或者装修垃圾较少,可以通过工程部验收后,退还300元。”

济南市物价局该王姓工作人员称,装修垃圾产生多少,情况不一,不规定具体的标准,是因为不太好衡量,具体收费由业主和物业协商确定。

“要是业主和物业签了协议,那就有效。”山东清泰律师事务所律师提醒,“不管是装修保证金还是垃圾清运费,业主应和物业协商。个人力量毕竟有限,建议小区成立业主委员会,与物业公司协商,是不是要交,交多少,业主表决决定。”

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333



6000名业主的共同选择

# 中秋团圆夜 3万4起住恒大

96㎡精装三房 5.3米超阔景观阳台 南北通透 户户滨湖 4998元/㎡起  
送1500元/㎡满屋名牌精装

市重点小学

R1线轻轨

花好月圆  
中秋游园会

8月30日-31日,来绿洲  
现场制作月饼、花灯迎中秋佳节!



恒大集团  
EVERGRANDE GROUP

绿洲热线 (0531) 87356666

看楼路线

20路、25路、济长巴士3路到恒大绿洲下车  
项目地址:济南市大学路与凤凰路交叉口东北侧



ZHANG WEI 大张伟 LAO LANG 老狼 JIN ZHIWEN 金志文  
MIA 米艾 FLHS 凤林火山乐团 NO FISH 非鱼 THIN MAN 瘦人  
NEXT DOOR BAND 隔壁团 TOMAHAWK 战斧

2014.08.31 | 济南

地址:山东省会大剧院东侧停车场  
腊山湾东路与白鹤路交叉口北行100米路东



票价 80元

票务总代理 票务网  
全国统一售票电话:400-651-7770  
济南演出票务网: www.jianpiao.com