

本报互动平台

1

拨打24新闻热线: 96706 6982110

2

搜索网址: http://taian.qwb.com.cn/

3

@齐鲁晚报·今日泰山 http://t.qq.com/jinritaishan

欢迎通过以上方式联系我们

没有业委会物业费说涨就涨

物价局:前期物业费实行政府指导价,业委会成立后物业费市场调节

近日,记者走访泰城部分小区发现,不少小区的业主与物业公司都在物业费定价上有分歧。物价部门介绍,普通住宅前期物业服务费实行政府指导价,业主大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。

本报记者 侯峰 陈新

物业费每平涨三毛 俩电梯仅一个能用

家住长城路福盈天际的不少居民最近遇到了烦心事儿,小区的物业公司在没有任何协商的情况下,把物业费由每平方米1.2元涨到了1.5元。

“如果价格上去了,服务水平也跟上去,可能还接受,可除了保洁,其他服务太差了。”小区居民王女士说。记者看到,在王女士居住的楼道里,用来救急的消防栓箱里空无一物,两台电梯有一台无法使用。

“业主自己花钱请他们干的,他们也不干。”王女士说,因为小区里没有报箱,一些业主希望自掏腰包把报箱安上,可跟物业协商多次,一直没结果。“现在我知道的,因为不满物业服务拒绝交费的业主就有四五十户。”

记者在王女士提供的物业合同上看到,双方合同中的第十九条约定物业费,根据约定,“前期物业管理期间,物业服务收费价格为

泰山区、岱岳区、泰安高新区、泰山景区普通住宅前期物业服务费基准价格一览表

服务等级	基准价格	
	不配备电梯 (元/平方米·月)	配备电梯 (元/平方米·月)
一星级	0.30	0.70
二星级	0.50	0.90
三星级	0.70	1.10
四星级	1.10	1.50
五星级	1.50	1.90

1.2元/月平方米(建筑面积),由物业管理企业按年(半年、季)收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位公用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费。”

所谓前期物业管理是指房屋自售出之日起至物业管理委员会与物业管理企业签订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

业主不签物业合同 小区就“没法”交房

比起福盈天际的业主,高新区海普凤凰城的业主们的维权行为更为激烈。因为不满物业公司将物业费每平方米1.2元涨到了1.5元等问题,200余名业主曾一度围堵了小区大门。

“我们小区当时交房的时候,如果不签物业合同就不给交房,等于变相把房子和物业绑架。”小区居民程先生说,当时物业公司没有跟居民协商,在物业合同上写明物业费是1.5元,同时为了让业主们能够顺利完

成交接,许诺物业费打折,优惠后是每平方米1.2元,“没办法,你不签合同,不交物业费,就没法交房。”

程先生说,去年年底,物业一下把物业费提到1.5元,还必须一次交一年的,他家90多平米的房子要交1600余元,跟他目前每个月的房贷差不多。

海普凤凰城的业主告诉记者,比起要钱时的积极,物业在服务上也不够,小区内有个别业主养鸡和大型犬,居民多次反映给物业,至今没解决。

据了解,在福盈天际物业与业主的纠纷中,物业提高物业费的主要理由是把前期单独收取电梯费纳入物业费中,而海普凤凰城物业费纠纷中,物业公司是把前期的优惠活动结束。记者发现,作为前期物业,物业公司并没有向业主们公示自己的星级标准,同时,有业主也表示,就算物业获得相关资质,物业公司的星级标准必须符合规定要求,否则他们也不会认可其收费的资质。

各方声音:

>>物业公司:

都是走正规程序 已明确告知业主

新城国际小区物业费1.6元每平方米每月,部分居民反映小区物业费太高了。“邻近的名士豪庭跟我们是一家物业公司,但收费却是一个1.2元,一个1.6元。”新城国际小区业主陈女士称。

新城国际小区物业负责人告诉记者,他们物业公司是前期物业,已经在小区服务三年,前期物业由小区开发商招标,物业公司经过投标和中标,中标的物业公司需要联合开发商,根据开发商订的物业服务标准,核算成本上报预算,根据预算情况,在不超过物价局规定价格标准范围内确定一个合适的价格。同时需要一系列材料同开发商,建设单位的材料一起上报有关部门备案并审核通过。

“前期物业的价格不是开发商或者物业公司单方面说了算的,是经过一系列正规流程确定的。”物业负责人告诉记者,由于开发商在出售房子的时候已经明

确告知了业主该小区的物业费收费情况,所以购买小区的业主也就被默认接受前期物业价格。

前期物业服务合同一般自购房之日起生效,至小区业主委员会,业主委员会和物业公司签订正式的《物业服务合同》生效时自动终止,所以小区居民对物业服务价格有异议,需成立业主委员会,由业主委员会协商确定物业去留以及服务价格,原则上,小区在入住两年内需成立业主委员会。

>>市物价局:

前期物业费政府指导 成立业委会后走市场价

物业服务费到底应该如何定价?定价是否合理呢?记者从泰安市物价局了解到,去年8月份,泰安市物价局与泰安市房管局联合下发了《关于公布泰安市普通住宅物业服务收费基准价格和有关问题的通知》,其中明确规定普通住宅前期物业服务费实行政府指导价。业主大会成立后的

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。

根据山东省地方标准《物业服务规范第1部分:住宅物业》(DB37/T1997.1-2011)的执行标准,将泰安市普通住宅物业服务等级标准分为一星级、二星级、三星级、四星级和五星级,每个标准对应不同的普通住宅前期物业服务费基准价格。

其中最低是一星级无电梯的0.3元/平方米·月,最高是五星级有电梯的1.9元/平方米·月。各小区的具体收费标准要根据所选择的物业服务等级确定,可在对应的基准价格上进行浮动,上浮20%,下浮不限。

泰安市物价局工作人员告诉记者,如果有物业企业违规定价,超出政府定价的20%,市民可以拨打12358价格举报电话,物价局执法人员将进行查处。



侯峰调查



本版策划 侯海燕

小区成立业委会 才能长久维权

对于前期物业,物业服务星级有严格的标准参照,如果达不到要求还想按星级收费,业主可以向相关部门投诉或者直接起诉。长远来看,召开业主大会,选举业主委员会才是业主维权的根本途径。

本报记者 侯峰 陈新

物业服务星级有标准参照

“物业公司说他们是五星级的就是五星级的吗?这个标准是怎样确定的?”不少业主疑问,有不少新小区物业自称标准很高,但实际上给人感受未达到服务标准。

根据山东省地方标准《物业服务规范第1部分:住宅物业》(DB37/T1997.1-2011),该标准对物业服务做了详尽的基本要求 and 等级划分。

以四星级为例,仅综合管理服务一条就要求:24小时受理业主或物业使用人报修。急修20分钟内到现场处理,一般修理1天内完成(预约除外);能提供5种以上便民(无偿)服务,如电瓶车接送、配置手推车、短时间内物品存放、邮件收发、信息咨询等;每年的沟通面不低于小区住户的80%,每季至少1次征询业主对物业服务的意见,满意率达90%以上。对不满意事项进行分析、整改、回访,不满意事项回访率达90%,处理率达90%以上等。

相关部门工作人员告诉记者,小区物业服务等级认定工作归属房管局管理,业主如果认为物业服务达不到标准可以向房管局进行投诉,同时业主委员会应当负起责任对物业服务进行监管,小区业主可以通过业主委员会更换物业。

召开业主大会可解聘物业

因为物业要涨价,锦绣一方小区的业主们在2013年联合“辞退”了当时的物业,随后成立了业委会,聘请了一家新的物业公司。

“当时物业公司要把物业费从5毛提高到8毛,大家感觉他的服务并不到位,得不到大家的认同,最后联合起来,算是把它赶走了。”业主薛女士告诉记者,经过业委会聘请来的物业不仅没有涨价,反而带来了更加优质的服务。

“保洁和日常维护都很及时,让我印象最深刻的是一天晚上,当时有个醉汉非要硬闯我们小区,五十多岁的保安大叔守了一晚上,硬是没让他进来。”薛女士说。

实践表明,召开业主大会,选举出业主委员会,才是保证业主利益的重要途径。

根据《山东省物业管理条例》规定,建设单位或者前期物业服务企业应当将业主入住情况及时报告物业主管部门和街道办事处、乡(镇)人民政府。符合业主已入住面积的比例达到百分之五十以上;业主已入住户数的比例达到百分之五十以上;自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上;三个条件之一的,应当召开首次业主大会会议。而业主大会履行的其中一项职责就是选聘、解聘物业服务企业。