

山东物业收费新规下月起实施

房屋空置超半年 物业费至少减四成

房屋空置如何收费?车位空置怎么办?公共收益如何管理?将于7月1日起施行的《山东省物业服务收费管理办法》对这些业主普遍关心的问题做出了规定。28日,省政府新闻办召开发布会对该办法进行了解读。普通住宅交付后空置6个月以上的,其前期物业公共服务费减收比例不得低于40%,而停车位空置则免收停车服务费。

本报记者 张玉岩 崔岩

减免力度空前 不承担打击炒房职责

房屋空置为什么还要交物业费?这是大家普遍关注的问题。在此次发布会上,山东省物价局作出了回应。

省物价局副局长李东方提到,对于空置房屋是否应当缴纳物业费的问题,众说纷纭,还有人认为应当通过加收物业服务费来打击炒房。

多方调研后,山东省物价局最后采纳的意见是,普通住宅交付后空置六个月以上的,其前期物业公共服务费应当减收;办理空置的程序和具体减收比例由设区的市县人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定,但收取的费用最高不得超过百分之六十。也就是说普通住宅前期物业空置的减收比例不得低于40%。

之所以空置房屋仍然收取物业费,主要是考虑到物业服务企业仍要正常运转,不交物业服务费不能保证物业企业的合法权益。但同时,业主不入住,就不产生垃圾,不使用电梯,物业服务工作量有所减少,可以减收部分物业服务费。

《办法》的立法目的在于规范住宅物业服务收费行为,维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益。“打击投机买房、调控房地产价格不是住宅物业服务收费政策所承担的职责,不应当通过加收物业服务费的方式打击炒房。”李东方说。

据了解,山东现行关于空置房屋减收比例是由市县价格部门制定具体标准,从全省17

市制定的标准看,减收比例在10%-30%之间,还未有达到40%的力度。

停车位空置 免收停车服务费

很多业主都很困惑的地方是关于停车服务费,业主在买房时一并买了车位,并且已经交了物业费了,为什么还要交停车费,物业服务是不是已经包含了停车服务?

实际上,机动车停放费用,包括车位租赁费、停车服务费、车位场地使用费。我省在制定物业公共服务费标准时扣除了停车服务的成本,在制定停车服务费标准时,单独计算成本。

这也是出于更加公平的角度考虑。物业公共服务与停车服务的内容接近,但服务主体不同,物业公共服务的服务主体是全体业主,停车服务的服务主体为购买车位的业主或者车位使用人。

“这避免了无车位业主承担有车位业主应当承担的物业服务费用,更为公平合理。”李东方说。

在总成本不变的情况下,如果停车服务费不再单独收取,物业公共服务费需要相应上调,否则物业服务企业难以为继。以济南市为例,停车服务费基准价格是35元/辆。如果把停车服务费均摊到物业公共服务费上,物业公共服务费约需上涨0.2元/㎡。

而关于车位空置的问题,现行政策是购买的车位未停放机动车的,减收停车服务费,具体减收比例由市县价格主管部门规定。此次《办法》规定,未停放机动车,免收停车服务费,是一个很大的突破。

公共收益归业主所有 当按季度公示

物业服务企业利用物业管理区域内业主共用部位、共用设施设备进行经营的现象越来越普遍,经营收费项目也越来越多,比如广告费,其他还有车位场地使用费、物业管理用房租赁费等等。对这方面的经营收入,现实中纠纷比较多,对此《办法》也进行了规范。

根据《物权法》的规定,物业共用部位、共用设施设备属于全体业主所有,其经营决定权属于全体业主,经营收入归全体业主所有。物业服务企业对公共收益应当单独列账,独立核算,按季度进行公示,时间不得少于一个月。如果物业服务企业未按规定公示和使用公共收益资金的,将会受到行政处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

在经营权上,物业服务企业可以代业主进行经营,取得经营权的方式是通过物业服务合同的约定进行授权。普通住宅前期物业,可以在前期物业服务合同中约定授权。

在收入归属和使用问题上,公共收益由业主大会决定其使用方式和用途;业主大会未作决定的,主要用于补充专项维修资金,也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业公共服务费。属于普通住宅前期物业的,可以优先用于折抵物业公共服务费。物业服务企业代经营的,可以扣除相应的管理费和税费,管理费的提取比例由市县价格主管部门确定。

新规亮点



- 普通住宅交付后空置6个月以上的,其前期物业公共服务费减收比例不得低于40%。
- 普通住宅的储藏室、车库不得收物业公共服务费,但改变设计用途用于居住的应当交纳物业公共服务费。



- 停车位空置免收停车服务费。
- 利用共有道路等长期停车的,需要交纳车位场地使用费,收益属于全体业主所有。



- 物业服务企业对公共收益应当单独列账,独立核算,按季度进行公示,时间不得少于一个月。物业服务企业未按规定公示和使用公共收益资金的,将会受到行政处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。



- 供水、电、气、暖等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同,向最终用户收费;委托物业服务企业代为收费的,不得向业主收取手续费等额外费用。

新闻延伸

全省物业费投诉每年达2万件

28日,记者从省政府新闻办发布会上获悉,山东物业服务企业已从2004年的不到2000家,到目前的6000多家、从业人员40万余人、管理项目2万多个,而全省物业服务收费举报投诉每年达2万件,占价格举报投诉的40%。针对这些问题,《山东省物业服务收费管理办法》的出台十分有必要。

省政府法制办公室二级巡视员孙成文介绍,当前,我省业主自治组织还不完善,全省近90%的居民小区还未建立业主委员会,物业服务收费无法完全依靠市场进行有效调节,乱收费、质价不符与收费难的现象并存。

当前,山东物业服务企业收入来源单一,主要营收仍然来自于物业公共服务费。随着经济社会发展,劳动力成本日益高涨,部分物业服务企业面对成本上涨压力,导致物业服务质量不高。

此外,物业公司多元化经营不够,家政、中介、咨询、托管等特约服务、咨询服务及收入占比仍然很小。

针对这些问题,制定出台了《山东省物业服务收费管理办法》,明确了主要由市场决定物业服务价格的机制,规定物业服务收费以市场调节价为主,政府指导价为辅。

本报记者 张玉岩 崔岩

生产超标排放机械，德州一企业被罚157万

我省前5月处罚环境违法案6695件，罚款3.45亿元

本报济南6月28日讯(记者 张玉岩) 28日,山东省环保厅召开新闻通报会。今年1-5月份,山东环保部门实施处罚环境违法案件6695件,罚款3.45亿元。其中,实施按日连续处罚案件20件,罚款3332.281804万元;实施查封、扣押案件56件;实施限制生产、停产整治案件17件;移送适用行政拘留环境违法案件213件;移送涉嫌环境污染犯罪案件59件。

其中,德州德工机械有限公司生产超标机械案较为典型。

德州德工机械有限公司主要进行装载机、筑养路工程机械及零部件研制、生产、销售、维修等业务。去年12月,有用户举报德州德工机械有限公司于2017年3月向其出售的冷再生机(DGL600J)为国Ⅰ排放标准,不符合国三排放标准才可销售的要求,违反《大气污染防治法》有关条款。

经调查查明,该企业于2016年接受乌克兰客户订单,生产两台冷再生机,该机械使用国Ⅰ排放标准发动机,之后,乌克兰客户取消了订单。

然而该企业已经生产完成一台冷再生机。2017年3月,安徽某用户在明知发动机不达标的情况下仍执意购买了该冷再生机。之后,用户要求企业退货,并全额退款,双方因此产生纠纷。

该企业利用国Ⅰ排放标准的发动机生产冷再生机,违反了《中华人民共和国大气污染防治法》第五十一条“机动车船、非道路移动机械不得超过标准排放大气污染物。禁止生产、进口或者销售大气污染物排放超过标准的机动车船、

非道路移动机械”的规定。2018年2月11日,山东省环境保护厅责令该公司立即改正违法行为,并对该公司处以一百五十七万元罚款,没收销毁无法达到污染物排放标准的涉案冷再生机。

环保厅相关负责人提到,在这个案件中,企业对生产超标机械的违法性是清楚的,之所以明知故犯,主要是该企业生产超标机械用于出口,我国有关部门难以进行后期监管。对类似的违法行为,因为没有实物作为证据,进行处罚存在

一定难度。企业产生这种心理,反映在监管上还存在不足,需进一步进行改进完善。一方面立体监管,实行网格化管理、信息化监管模式。同时加强与执法、公安、工商、安监等部门的沟通协调,开展联合执法检查。

会上还通报了全省5月份水气环境质量。今年5月,全省重污染天数平均为0天,同比减少1.7天;环境空气质量综合指数平均为4.90,同比下降9.9%;优良率平均为54.7%,同比增加17.2个百分点。