

# 开发商要卖房,得先找好物业

## 山东拟出台前期物业服务合同范本,明确物业管理模糊地带

近日,山东省住房和城乡建设厅、省工商行政管理局共同组织起草了《山东省前期物业服务合同示范文本(征求意见稿)}(以下简称“合同征求意见稿”),目前向社会公开征求意见。

合同征求意见稿对电梯广告和场地租金等公共收益如何使用、闲置房屋物业费怎么打折、小区养狗行为怎样管理等热点问题,给出了较为清晰、明确的表述。

### 前期物业服务合同

(示范文本)

甲方(开发建设单位):

乙方(物业服务企业):

#### 看点1

##### 房屋闲置时长,与物业费息息相关

业主长期空置物业时,应当告知乙方。空置时间半年内的物业公共服务费按正常标准收取;超过半年的按正常标准的\_\_\_\_%收取。业主未告知乙方并办理空置手续的,不视为空置物业,须全额支付物业公共服务费。

#### 看点2

##### 电梯广告等公共收益归业主所有

利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由乙方代为收取。乙方按收益资金的\_\_\_\_%提取管理服务费用,用于支付经营、管理及收取、保管资金开支。

#### 看点3

##### 小区出现扰民事,物业应“出手”

乙方发现业主(物业使用人)有违反物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时,应当予以及时劝阻、制止、报告。

#### 看点4

##### 物业服务不过关,开发商可以提“分手”

乙方违反本合同的约定,服务质量达不到本合同第四条约定的标准的,甲方和业主(物业使用人)有权要求乙方解决。乙方拒绝整改的,征得半数以上业主同意,甲方有权终止合同。

本报记者 张阿凤

### 房屋空置半年以上物业费可打折收取

根据公示,合同征求意见稿向社会公开征求意见至2018年10月22日。从合同征求意见稿来看,示范文本更加细化、具体,更具可操作性。

对于逾期收房物业费的问题,合同征求意见稿提出,房屋交付前的物业费由开发商承担;交付之日起的物业公共服务费由业主承担。但符合交付条件的物业,物业买受人逾期不办理交付手续的,物业公共服务费自开发商书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。

闲置房屋的物业费是常见的管理难点,合同征求意见稿设定了“闲置告知”条款,约定业主长期空置物业时,应当告知物业服务企业,并与物业服务企业就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商,采取措施防止漏水、漏气等事故的发生;明确说明,空置时间半年内的物业公共服务费按正常标准收取;超过半年的按正常标准的约定百分比收取。

### 征得半数以上业主同意 开发商可解聘原物业

小区内的电梯广告、场地租金、共有道路停车费等公共收益,也是业主关心的问题。合同征求意见稿对此也做了明确:利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由物业服务企业代为收取。

收益资金在扣除约定比例的管理服务费用后,剩余资金按约定比例由物业服务企业按季度交存至住宅专项维修资金公共账户,其余用于抵扣物业公共服务费。

物业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金,应当单独列账,独立核

算,按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不少于一个月。

以往,对小区内养狗、野蛮装修等问题物业该不该管、该管到什么程度,没有明确的规定。合同征求意见稿中,将“物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告等”写入了前期物业服务内容;并明确,物业服务企业发现业主(物业使用人)有违反物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时,应当予以及时劝阻、制止、报告。

此外,关于合同的解除,合同征求意见稿也提出,物业服务企业违约无法提供约定的服务内容和服务标准,开发商征得半数以上业主同意,可解聘原物业服务企业。

### 前期物业服务合同 是房屋买卖合同一部分

山东省住建厅物业管理处工作人员介绍,16日征求意见稿公示后,他们已经接到不少来自各方面的反馈意见。“从目前的反馈来看,公众对于前期物业的概念和合同示范文本的强制力还有误解。”

前期物业是什么概念呢?《合同示范文本》给出了说明:前期物业服务是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由开发建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务。签约双方为开发建设单位(甲方)与物业服务企业(乙方)。

“简单来说,就是开发商在卖房之前,申领预售证之前,就需先落实物业服务单位。从这时候起,一直到召开业主大会,重新选聘物业服务企业,都属于前期物业。”省住建厅工作人员表示。

说明中也补充到,“本合同作为商品房买卖合同的内容,对房屋买受人具有约束力。”省住建厅工作人员表示,前期物业服务合同属于房屋买卖合同的一部分,业主买房的时候,就同时购买了前期物业服务。

既然是房屋买卖合同的一部分,为何业主在签订购房合同时,很少见到这份前期物业服务合同呢?对此,业内人士解释称,目前很多开发商和业主在签订房屋买卖合同时,没有签订前期物业服务合同,这属于开发商执行不规范。

### 供合同双方选择使用 多原文引用相关法规

《合同示范文本》公示后,不少人将其等同于“法律法规”。对此,省住建厅工作人员表示,《合同示范文本》仅作为一个参考文本,暂不具备强制性,供开发商和物业公司签订合同时选择性使用。

记者了解到,在起草这份示范文本前,山东省并没有自己的前期物业服务合同示范文本,只有住建部印发的示范文本,但国家层面的示范文本不包括《山东省物业管理条例》《山东省商品房销售条例》的一些内容,所以才起草了这份示范文本。

有物业服务企业表示,从目前来看,《合同示范文本》更多的是引导、规范作用,“示范文本都是推荐性质,不强制使用。如果企业自己草拟合同,比较费时费力,这份示范文本比较完善,可以避免一些法律纠纷,方便合同签订双方使用,减轻企业负担。”

6月,山东省政府印发了《山东省物业服务收费管理办法》,自2018年7月1日起施行。其实合同征求意见稿跟新施行的物业服务收费管理办法一脉相承。

有业内人士表示,合同中涉及到的小区公共收益归谁所有、闲置房物业费如何打折、逾期收房物业费谁付等热点问题,均有法律依据,“合同中涉及的这些热点问题,早在《山东省物业管理条例》《山东省住宅物业服务收费管理办法》等法律法规中就明确过,合同中有的直接原文引用。只是此前可能比较分散,合同对相关政策做了集中梳理,也更明确、更有操作性。”

# 9月份山东CPI涨幅3.2%,创6年来新高 食品价格是拉动上涨的最大因素

本报记者 高寒

### 蔬菜价格持续上涨 猪肉鸡蛋趋于稳定

9月份山东鸡蛋价格继续趋于稳定,由于天气逐步转凉,蛋鸡产蛋率回升,鸡蛋市场供应量增加,山东鸡蛋价格环比微涨0.3%,涨幅较上月回落17.2个百分点,回落明显;同比上涨6.7%,涨幅较上月回落4.3个百分点。猪肉方面,随着市场供求趋紧局面逐步缓解,猪肉价格涨势减缓。

受季节性因素和节日需求增加影响,9月份山东鲜菜瓜果价格继续上涨。鲜菜价格环比上涨6.0%,涨幅较上月回落

3.2%,创2012年4月份以来新高,其中城市上涨2.9%,农村上涨3.9%。居民消费价格环比上涨0.5%,已连续4个月上涨。前三季度,山东居民消费价格比去年同期上涨2.5%。八大类别中,食品价格依旧是拉动CPI上涨的最大因素。

15.8个百分点;同比上涨26.4%,涨幅较上月扩大15.4个百分点。鲜瓜果价格环比小幅上涨3.8%,涨幅较上月扩大0.4个百分点;同比上涨17.4%,涨幅较上月扩大6.5个百分点。

除上述食品之外,9月份山东粮食、食用油、水产品和奶类价格环比有涨有跌。目前来看,夏粮减产并未对山东食品价格造成影响。由于食品在CPI篮子中占比最大,因此蔬菜等价格的上涨,直接拉动了CPI涨幅。

今年以来,由于人工费用增加,部分服务项目价格持续上涨。9月份,山东服务价格环比上涨0.3%,已连续6个月上涨,涨幅较上月回落0.3个百分点;同比上涨2.4%,涨幅较上月回落0.3个百分点。

受房价和限购政策叠加影响,房屋租赁市场需求不减,私房房租价格环比上涨0.8%,涨幅较上月回落0.4个百分点,已连续8个月上涨。据了解,在CPI篮子中,居住类别分为租赁房屋和水电燃料两类,其占比仅次

于食品。由于水电燃料价格的相对稳定,因此仅房租的上升并未大幅度拉动CPI涨幅。

### 货币增速放缓 持续通胀缺乏动力

海通证券宏观分析师姜超及团队认为,从统计部门公布的数据看,蔬菜鲜果涨价无疑是CPI涨幅创新高的原因。如果仅把此归结为季节性因素,也是不全面的,因为比较历年数据,也能发现今年9月的环比

增速处于高位。但10月以来,高频数据显示蔬菜价格已经开始高位回落,水果价格高位震荡,预计未来鲜菜对食品CPI的推动作用将会减退。

姜超认为,9月份非食品价格同比涨幅回落,可以判断出CPI保持在高位应该是暂时性现象。他认为,10月以来粮食、肉禽价格平稳,蔬菜价格涨幅缩小,预计10月CPI同比或出现小幅回落。

同时,姜超认为在国内经济下行压力依旧不小的情况下,包括山东省在内的多地PPI增速一直在回落,具体产品的走势也在分化。在经济承压、需求放缓的背景下,通胀压力短期上升后长期仍趋于回落,无需过于担心长期滞胀风险。