

《合肥市住宅小区物业收费管理办法》8月1日起执行 物业收费有了明白“菜单”

张明 记者 王玉



本报曾经报道过《合肥市住宅小区物业收费管理办法》的征求意见稿,受到了许多读者的关注,本报新闻热线也接到了诸多咨询和投诉。记者也在第一时间,将读者的意见和建议反映给了合肥市物价局。

昨日下午,新修订的《合肥市住宅小区物业收费管理办法》(以下简称“办法”)正式出台,2011年8月1日起正式实施。“办法”亮点多多,但还有个补充规定:目前有合同约定的小区,仍将按照合同约定执行,合同到期后才按照新规定标准执行。

费用收取:实行“一费制”,不得再另收取公摊费用

问题:目前各个小区在收取物业费的时候,大多是物业费收取之后,还有额外的公摊费、电梯、照明费用等等。

政策:从8月1日开始实行“一费制”,把原小区公用电梯、照明等公共设施设备运行等收取的公摊费用纳入

物业综合服务费中一并收取,不得再另行收取公摊费用。

解析:此举将简化现在的两次收费方式,增加收费的透明度。同时,“一费制”有助于提高物业服务费的收缴率,减少物业服务费纠纷。

收费标准:服务等级不同会出现差价

问题:一个只有两幢楼的小区,物业费需要1.15元/平方米,而一个有30多幢楼的小区,也要1元/平方米,这种收费标准往往让许多业主表示不理解。

政策:新“办法”在物业收费上,打破以前的收费形式,直接采取甲、乙、丙、丁四级管理,甲级为最高级别管理,每一级的管理分别有10大项近千小项细化清单。业主们成立的业主委员会可以代表业主们的意见,按照清单进行一一“点餐”。(详见“星空社区”)

当然这个清单的价格也会因为其服务等级出现差

价。例如:没有电梯的小区,甲级标准服务,物业费基准价每平方米0.70元,但是有电梯的小区,丁级服务标准也要每平方米0.90元。(具体价格详见表2)

解析:根据调查,目前合肥市住宅小区公共设施设备运行公摊的综合能耗费用在0.15元~0.20元/平方米。

经过计算,记者发现“一费制”的收取,对实行政府指导价价的物业服务收费标准没有提高,反而有所降低,在一定程度上减少了群众生活开支。

表1:合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准

类型	停放形式	车型	收费标准(元/月·辆)	备注	
机动车	地面车位	小型车	30	住宅小区未规划建设地下车库,或规划建设地下车位配比率≤30%(包括地面室内停车位,下同)	
		中型车	50		
		小型车	80	住宅小区有规划建设地下车库,车位配比率>30%且≤75%	
		中型车	100		
		小型车	160	住宅小区有规划建设地下车库,车位配比率>75%	
		中型车	180		
	室内车库(地下、地上)车位	小、中型车	180	含物业综合服务费50元	
			50	已售产权或使用权	
		立体机械升降式停车位	小、中型车	220	含物业综合服务费70元
				70	已售产权或使用权
购买地面独立车库		30			
非机动车	室内	摩托车	15	包含燃油车	
		自行车	5		
		电动车	7	电动车代充电服务费用由物业服务企业与业主协商	
		三轮车	15	包括机动三轮车、非机动三轮车	

说明:1、上述费用包括物业综合服务费、公共设备运行费和日常维护费等。

2、小型车,乘坐人数≤9人,蓝牌;中型车,乘坐人数10~19人,黄牌。

3、室内地下、地上公共车库、车位不得强行销售,不得拒绝业主租赁使用。

4、停车收费标准为最高指导价,上浮不限。

5、已成立业主委员会的由业主委员会在上述最高指导价收费标准内确定具体收费标准。

地面停车:每月最高不超过180元

问题:元一名城小区地面停车:30元/月。但是记者同时也发现,有的小区地面停车每月要280元。

政策:新“办法”对小区停车收费进行了细化统一,将未规划地下车库、地下车位配比率低于30%、配比率在30%~75%和配比率高于75%的住宅小区,以优先地下停车的原则,分别归类确定统一的最高收费标准。每月180元的收费是地面停车最高标准。(具体价格详见表1)

解析:新“办法”充分运用价格杠杆,最大限度调节和缓解地面停车矛盾,较大幅度降低了之前开发企业、物业公司确定的200~400元/月/辆地下停车收费标准,解决了原先标准不一、管理混乱的局面。同时,通过地面和地下停车收费标准的比价关系,鼓励车主选择地下停车,优化了小区停车环境,缓解了小区停车收费矛盾。

预收费用:不得超过6个月

问题:许多读者给记者的意见中提到,在预交物业费时,往往会被迫预交一年的物业费。

政策:新“办法”中规定,物业服务收费实行政府指导价,而不是最终的定价,并实行备案管理。新“办法”第19条规定,业主与物业服务企业约定预收物业服务费的,预收期不得超过6个月。双方另有约定的除外,但约定的期限不得超过物业服务合同期限。

解析:物业服务收费实行备案管理后,就不会出现中途价格变卦的问题。此外,预交费用控制在6个月,业主可以在不满意物业服务时说“不”。

公共设施:被占用需要补贴

问题:读者反映,临泉路上一小区将门面租赁给一家饭店使用。原本给业主提供服务的配套门面房,却让业主天天“享受”油烟的熏陶。

政策:新“办法”中的第29条,利用物业共用部位、公用设施设备进行经营活动的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的书面同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益30%用于补贴物业综合服务费,70%纳入专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

解析:此规定的出台,真正体现了小区设施是为业主服务的原则。今后,小区内的共用部位、公用设施设备,被出租或者用于其他经营,也要由业主说了算。

表2:合肥市住宅小区物业服务综合服务费基准收费标准

服务等级	基准收费标准(元/月·平方米)		备注
	无电梯	有电梯	
甲级	0.70	1.20	各等级收费标准上下浮动不超过20%
乙级	0.60	1.10	
丙级	0.50	1.00	
丁级	0.40	0.90	

中国农业自然灾害教育体验主题公园迎来游客高峰

7月23日、24日,是安徽省芜湖市大浦乡村世界旅游景区“中国农业自然灾害教育体验主题公园”开园后迎来的首个双休日,也是开园后迎来的首个游客高峰期。据景区旅游接待中心介绍,这两天入园总人次飙升近两万,虽然烈日当空,公园内也是人潮涌动。

主题公园自7月16日开园以来,“海啸体验馆”、“自然灾害科普教育馆”、“欢乐水世界”等三大游乐区全部投入运营,游客在水世界中尽情玩耍,在海啸馆、儿童水寨、大喇叭、玛雅滑道等处超酷体验,兴奋不已。据公司一名导游介

绍,双休日期间,游客主要来自芜湖、安庆、铜陵,合肥等省内游客,还有南京、无锡、上海等地游客。有网上订票(窝窝团)、旅行社组团,还有自驾游和部分散客等多种形式来旅游的。游客对惊险刺激的海啸体验以及水上游乐项目大呼过瘾。来自南京来的郭女士一家三口玩得特别开心,郭女士说:“一阵高过一阵的海啸来袭时,太刺激,太给力了。”她的十三、四岁的儿子抱着游泳圈说:“玛雅滑道真好玩,往下冲的感觉太棒了,以后我还来玩”。景区到处是身穿泳衣的欢快的人们,在炎炎夏日里享受水世界的清凉与激情。



国办上海应用技术学院
民航本科和大专热招
0551-4695879 18919625879

蓝蓝
偏硅酸 锶型
饮用天然矿泉水
长寿之地,必有好水。蓝蓝天然矿泉水,源自六安大别山长寿村,该泉百姓称为佛泉,药泉。富含偏硅酸、锶等人体需要的多种天然矿物质成分,蓝蓝天生好水,养生矿泉,让身体比你更年轻!咨询电话:96580

安徽电大开放学院2011年秋季本科、专科招生
专升本:广告学、工商管理、金融、护理、会计、计算机科学、小学教育、学前教育、教育管理、汉语言文学、英语、市场营销、财务管理、物流管理、法学、行政管理、机械设计制造、土木工程、专科:法学、护理、行政管理、计算机网络、计算机信息、现代文员、人力资源管理、会计、金融、工商管理(企业管理、市场营销)、建筑施工与管理、工程造价管理、学前教育、物业管理、物流管理、广告(设计与制作)、旅游(酒店管理)、英语、室内设计、数控、汽车
校址:合肥市桐城南路375号。电话:3621266,3415151,QQ:800005111网址:www.ktxy.ah.cn