



物业费贵不贵 电梯费怎么交

# 物业、业主激辩论证会

本报9月26日讯(记者王逸群 邵琳)最高1.2元/平方米的物业费贵不贵?一楼到底该不该交电梯使用费?怎样才能让业主感到物业费交得值……26日,在临沂市物价局召开的《临沂市物业服务收费管理实施办法(讨论稿)》(以下简称《办法》)论证会上,包括物业公司代表、业主代表以及政府职能部门在内的36名参会代表,就这些物业管理中的常见问题进行了积极讨论。

“制定符合目前临沂情况的新物业服务收费标准是非常必要的。”这是所有参会人员的共同心声。据悉,目前临沂市物业管理沿用的是2005年制定的《临沂市城市住宅小区物业服务收费标准》,随着城市化进程的加快,物业公司与业主之间的纠纷开始增多,因此临沂市物价局拟定新的《办法》,旨在进一步规范物业服务收费行为,维护业主的正当权益。

然而,围绕着制定新的物业服务收费标准,参会的物业管理人员和业主代表表达了截然不同的两种观点。物业方认为,调整后的物业服务收费标准较2005年有所提高,但与现在昂贵的人工成本支出相比仍然偏低;而业主代表则一致认为,任何一种定价机制都必须与当地的居民收入水平和消费水平相适应,不应当盲目提高物业服务收费标准。双方辩论的焦点集中在物业服务等级划分、小区内停车收费、电梯管理费以及闲置房管理费的收取等方面。

临沂市物价局局长赵志德表示,论证会的召开主要是听取参会人员意见,下一步临沂市物价局将对各方意见进行研究,并将采纳的意见在物价局网站上进行公示,并在此基础上对《办法》进行修改、完善,再正式出台。他还表示,新的《办法》出台后,物价局将对全市物业公司进行集中检查,督促物业公司依法服务。



论证会现场。

## 新《办法》有啥变化,您来瞧一瞧

26日,记者在临沂市物价局召开的《临沂市物业服务收费管理实施办法》论证会上了解到,目前全市正在使用的物业服务收费等级及标准是2005年制定的,已不适应当前发展。那么,新制定的《办法》又有哪些变化?

### 【收费细化为多层、高层、小高层三类】

随着近几年临沂新建住宅高层、小高层成为主流,高层、小高层的物业服务成本与多层有所不同,因此,《办法》中把普通居民住宅分为多层和高层、小高层分别制定不同标准,不再分为普通和高档住宅,并根据《山东省物业管理条例》规定:“普通住宅类物业服务收费,实行政府指导价;其他物业的物业服务收费,实行市场调节价。”

《办法》对长期闲置物业进行了界定和规范:“闲置半年及以上的物业按80%交纳物业服务费,并在物业服务合同中约定。”

### 【房屋闲置半年物业费打8折】

按照新的《山东省物业服务收费管理办法》规定:“物业交付后长期空置的,其物业服务费应当适当减收。”为了减少实际执行中的矛盾,

《办法》对长期闲置物业进行了界定和规范:“闲置半年及以上的物业按80%交纳物业服务费,并在物业服务合同中约定。”

### 【高层电梯基准价每平方米0.3元】

新《办法》改变了原来属于代收代缴费用,按照实际支出费用和约定方式向物业使用人收取的管理方式,电梯运行费用制定了具体收费标准,高层、小

高层基准价格每平方米0.3元,考虑公平原则,楼层之间制定差价,每层每平方米递增或递减0.01元,一楼不使用电梯的按照基准价30%收取。

### 【市区每车位每月最高30元】

在新的《办法》中,对小区内停车按照不同类型分为三类:一是产权开发企业的专用停车场租赁费标准实行政府指导价,其指导价格已在《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》中发布;二是占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的,应当交纳车位场地使用费,收费标准由业主大会确定;三是物业管理区域共用车库内的车位使用人应当

交纳停车物业服务费,其物业服务费实行政府指导价,并制定了市区内每车位每月最高30元标准。

同时,对小区内实行出入证(卡)管理进行规范,规定了对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为业主免费配置出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办证(卡)的,可以按照每证(卡)20元标准收取工本费,除此之外不得再另行收取押金、门禁系统管理费等收费。

### 【装修中仅收保证金、垃圾费】

多年以来,装修期间收费混乱,有装修押金、保证金、装修电梯使用费、装修人员办证费、装修建筑垃圾清运费等名目繁多,投诉较多,存在乱收费行

为,有些无政策依据。《办法》对装修期间收费行为进行了规范,除了收取装修保证金和装修建筑垃圾清运费之外,不得再另外收取其他费用。

### 【业主可协商收费标准】

据了解,《办法》中等级及收费标准只适用市区范围内,各县及临港经济开发区等级及收费标准由其自行制定,改变了过去收费基准价及浮动幅度全市统一标准的管理形式。

同时,各小区具体收费标准的确定管理方式发生变化。根据相关规定,具体收费标准,未成立业主委员会的,由建设单位与招聘的前期物业服务企业在规定的基准价和浮动幅度内约定;已成立业主委员会的,由业主委员会经业主大会同意和物业服务企业在规定的基准价和浮动幅度内,改变了过去每个小区具体收费标准报市物价部门进行评审的管理方式。

### 【多层住宅收费标准提高6成】

多层住宅收费标准有所提高,高层、小高层与实际执行标准持平。高层、小高层实际执行标准在0.80-1.50元/平米(含电梯运行),该标准与实际执行基本持平。多层普通住宅标准比2005年等级标准平均提高幅度60%。

随着经济发展,物价上涨,劳动用工工资已成本倍上涨,而人工工资成本占总成本80%,物业服务成本不断增加,所以有必要提高等级标准。其次,按照原规定,储藏室和专用

同时,与周边城市比较,临沂的收费一直偏低,现调整的标准与枣庄、济宁基本持平,仍然低于日照的收费标准,但枣庄是2006年、济宁是2008年、日照是2005年制定的标准。

本版文/图 本报记者 王逸群 邵琳



**ROMON 罗蒙**

**罗蒙秋季大型特卖会**

新组织一批 **物美质优** 的特价品 **2折起售**

西服仅售 **200元—900元**

衬衫低至 **90元**

夹克 毛衫 棉服仅售 **300元**

罗蒙临沂专卖店  
地址: 解放路兰田步行街  
电话: 0201382