齐鲁晚报

齐鲁晚报

小区物业收费,一本纠结账

相关管理办法开征民意,记者调查发现收费成业主和物业矛盾焦点

本版文/片 本报记者 赵伟 殷亚楠

核心提示

9月6日到16日,由省物价局制定的《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》正式向社会征求意见,新增内容涉及经营小区公用设施收益如何分配、小区停车如何收费、临时停车是否收费等多个方面。近日,记者走访省城多个住宅小区发现,由于目前省城的物业服务管理整体上仍处于初级阶段,物业服务企业和业主之间的矛盾层出不穷,而双方矛盾的焦点通常就集中在收费方面。

▶伟东新都小区制定的非机动车收费标准执行起来很难

1 物业费交多少 不能单方说了算

记者在采访中了解到,许多小区的业主对物业方面的收费存在不满。高新开发区鑫苑国际城市花园的业主张女士说,该小区的物业收费是每月每平方米1.75元,按她家的住房面积,每月要交近200元。"没有实际比较过其他小区的物业服务水平,但这个收费标准应该是济南市普通住宅小区中最高的了!"张女士感叹。

在鑫苑国际城市花园附近,两个刚刚交房的新建小区物业收费也不低,都是每月每平方米1.7元。其中一小区的李先生说,物业公司明确说自己是三级物业资质,但是按照一级物业服务标准提供服务,所以就按一级收费。

名士豪庭是济南中高档的大型住宅小区,该小区业主刘女士说,物业的服务还不错,"不过物业收费也不便宜,每月每平方米1.5元,听说鲁能领秀城是1.2元。"名士豪庭物业服务中心的赵经理说,"虽然有业主认为物业费不便宜,但我们每个月仍在住宅上亏损20多万元,这个小区绿化面积太大了。"与赵经理的说法相类似,不少物业公司都自称"很难干,有亏损"。

相关规定:

《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》规定:物业服务收费根据不同物业的性质和特点,分别实行政府指导价和市场调节价。普通住宅的物业服务费,实行政府指导价,其他物业服务收费实行市场调节价。"物业服务企业应当按照规定向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主、物业使用人或者业主大会对物业服务资金的收支情况提出质询时,物业服务企业应当及时给予答复。"

现行的《济南市物业服务收费管理实施办法》对于物业服务收费标准有着更为明确的规定,还对住宅小区物业管理服务提出了三个等级的详细标准。

律师说法:

齐鲁律师事务所资深律师陈瑞福认为,本次征求意见稿重新强调了《山东省物业管理条例》确定的一些原则,如物业收费实行政府指导价和市场调节价、物业服务费采取包干制和酬金制方式等等,有很多亮点。

此办法规定了收费应与物业服务企业的服务水平相适应,实践中常见有些物业公司只知道收费,却较少履行义务,权利与义务不相当,按照这个规定,这种情况下业主就可以拒付部分物业服务费;征求意见稿还明确规定了物业管理成本的明细项目,并要求物业公司收费收在明处,包括要求物业公司公示收费的项目、标准、相关财务信息,接受业主质询等。这样一来,物业服务收费透明,业主心里才能清清楚楚。

2 小区停车难 并非收费就能解决

在省城不少住宅小区,尤其是中高档小区,停车位有限和业主车辆总数增长过快的矛盾日渐突出。

6日下午,记者在名士豪庭采访时,该小区物业服务中心的赵经理介绍,由于开盘时车位就卖光了,很多业主不愿花十几万买别人转卖的车位,便争抢地上车位,可地上车位十分有限,如小区一期共15栋楼,地上车位只有88个。再加上现在很多业主一家有两辆车,便造成小区的停车问题比较突出。

这种矛盾在伟东新都小区也很明显,嘉诚物业的李经理介绍说,现在小区内有6000多住户,约有2300辆车,地下的近500个车位根本不够用,后来才在地上设立了200多个车位,即便这样,也不能解决停车难的矛盾。"如果按照规定收费了,估计这种矛盾还会激化,我们曾经制定过一个停车收费的标准,实施起来也是困难重重,最后也就不了了之了。"

鑫苑国际城市花园规定,外来车辆停车超过90分钟,白天按每小时2元收费。还有其他小区也对外来车进行计时收费。

相关规定:

《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》规定:"占用物业管理区域内业主共有的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综合考虑车库租赁费等因素确定。未成立业主大会的,车位场地使用费由价格主管部门会同同级物业主管部门制定。"

"走亲访友的外来客人的汽车,停放超过2个小时的,可根据物业管理区域内车位情况,经业主大会同意,适当收取一定费用。"

现行的《济南市物业服务收费管理实施办法》对交通工具看管收费也有具体标准。对常住户来说,室外小型车每月停车看管费80元,室内是100元。

律师说法:

山东豪才律师事务所律师王辉表示,因为车位紧张,解决停车问题需要业主和物业相互体谅。每个业主都想自己的小区安静清洁,所以不想让外来车辆占用小区绿地。物业服务企业应该制定科学合理的车位管理办法,首先要保证公平。

《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》对外来车辆在小区内停车超过两小时进行收费做了提倡性规定,比较好,因为停车收费应该以物业和业主相互约定为妙。"不过'走亲访友'用词过于宽泛,不好界定。在实际情况下,外来车辆是否真在小区内有亲友可访,较难界定。"

省城部分小区物业收费情况

物业名称	收费标准(每月每平米)
鑫苑国际城市花园	1.75元
重汽未来城	1.7元
理想嘉园	1.7元
名士豪庭	1.5元
中创开元山庄	多层住宅为0.5元,高层住宅为1.25元
环山盛庭	1.2元
伟东新都	1.2元
邦泰绿苑	0.8元
上海花园	多层住宅为0.8元,高层住宅为1.2元
阳光100	1.0元
鲁能领秀城	1.2元
富翔天地	多层住宅为0.7元,高层住宅为1.28元

3 公用设施收益 不应是"糊涂账"

如今,许多小区道路上、电梯里、过道中都布满了广告,很多业主对此已经习以为常。但小区属于全体业主所有,当各种各样的广告充斥于小区时,其广告经营收益又是如何管理的呢?

6日,记者在中创开元山庄小区看到,每隔几米,道路两侧的灯杆上就挂着道旗广告,内容涉及健身俱乐部、英语培训班等。记者随后又走访了多家小区,特别是有电梯的小区,广告充斥现象比比皆是。

记者在调查中采访了20多位业主,其中有八成业主表示不知道公共收益情况。

对于公用设施收益的去向,物业公司负责人均称作为维护小区的费用了。中创开元山庄小区的物业负责人也承认没有公示过公用设施收益,但这些钱并不多,都用来维护小区了。伟东新都小区的物业则说,这些公用设施收益原则上应该由物业公司和业主委员会共同负责,但小区没有业主委员会,只好由物业公司管着。

相关规定:

《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》规定:"住宅区划内的道路、绿地,以及其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。

利用道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房以及物业共用设施设备、共用部分进行经营,应当征得相关业主或业主委员会同意,按照规定办理有关手续。

所得收益在扣除合理成本(人工、维护和税费等)后应当按照业主大会的决定使用,并向全体业主公布收益所得的实际收入与支出情况,接受业主委员会的质询。

律师说法:

陈瑞福认为,征求意见稿中规定,小区公共设施用于经营的,必须经业主同意,并办理相关手续。这一规定,可以杜绝物业公司利用公用设施谋取私利,这也是该办法的一大亮点。

王辉介绍,据她了解,省城住宅小区大多实行包干制,即物业收费按每月每平方米多少钱算,但这个问题就在于收了钱后盈亏自负,一些物业亏损便将公共设施经营收入充入物业服务日常费用。

她认为,该办法征求意见稿中规定的公示条款非常好。业主有权向物业提出公示要求,如果不公示,业主可通过业主大会或业委会进行维权。

4 物业公司 对代收费用不"感冒"

每到冬季供暖前后,很多小区业主会因为供暖费缴纳和暖气不热等问题,和物业公司产生矛盾。在调查中,记者了解到,部分物业单位为了避免不必要的麻烦,已和供暖、供水、供电等专业经营单位划清界限。

环山盛庭诚信行物业管理有限公司负责人介绍,他们不打算对水气电暖等费用进行代收。"主要还是避免麻烦。"该负责人解释说,这是个新小区,业主正在陆续入住,"如果碰上一些开发商遗留的问题,我们怕一些不明原因的业主会将问题牵扯到物业公司身上,因此公司才这样决定。"

伟东新都小区物业的负责人说到这个问题时也很头疼,现在业主的维权意识都在增强,只要水电气暖一有问题解决不了,就会找到物业身上,有时候还会发生一些冲突,为了避免这些,他们只好选择性地代收一些费用。"物业公司不仅要无偿付出抄表、收费等劳务,而且还要承担水电气暖等跑冒滴漏的损耗,这也是一些物业单位不想代收的原因之一。"另一家小区物业单位的负责人表示。

"虽然新办法对代收费进行了相应规定,但是如果不能从根本上解决问题,物业公司对代收费用仍不会'感冒'。"一家物业公司这样表示。

而被采访到的大部分业主还是表示,希望物业来代收这部分费用。"很多人工作很忙,如果为了交水电气暖费用来回奔波多个地方,浪费时间和精力,不如直接到物业公司交方便。"市民张耀民先生说。"只要物业部门对这些征收的费用做到及时、准确公示,相信大多数市民还是会支持的。"一些市民这样表示。

相关规定:

《山东省物业服务收费管理办法(征求意见稿)》规定:"物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。"

律师说法:

陈瑞福表示,水、电、气、暖等公共服务收费可由物业公司代收。这一规定明确了业主与上述公共服务机构的公共服务法律关系,物业公司只是代收且不得向业主收取服务费用,不是法律关系的一方当事人。"实践中,在物业公司与业主履行物业服务合同发生纠纷时,经常发生物业公司擅自停水、停电的现象。以后物业公司再这样做,就构成明显的侵权。"

陈瑞福还提出,本次征求意见稿整体上是值得肯定的,但个别地方尚需根据实践中出现的一些新情况进一步细化。比如,征求意见稿对家庭建筑垃圾的处理收费作了规定,那么对于现实中普遍存在的小区业主养狗污染环境而造成的治理费用的承担是否也应作出明晰规定?对于部分业主侵占小区绿地、滥占乱建等侵犯全体业主利益而造成的损失费用是否也应明晰规定?对于物业公司擅自停水、停电等造成的业主损失是否也应规定等。"总之,作为一个具体的物业管理收费办法,应该是越细越好,只有这样才更具操作性。"

响应新教改,学大个性化教育成新宠

——关键在于落实学生的全面发展和个性发展的统一

随着全国教育工作会议的落幕及未来《教育规划纲要》的全面实施,素质教育已成为中国教育改革的重要发展方向,中国教育的办学体制、教学内容、教育方法、评价方式等方面的探索和改革迎来了全新的发展机遇。在国内著名的个性化教育机构学大教育CEO金鑫看来,目前教改方向更多侧重教育质量,这代表中国教育已由"规模做大"向"品质内涵"全面过渡。尊重个性发展已成为现代教育的基本要求,而个性化教育在新时代背景下,也被赋予了全新的内涵和使命,成为与传统教育相辅相成提升教学品质的利器。

学大教育秉承以人为本,因材施教的重要教育理念,全心服务于济南,在学大,由资深教师、高级管理师、心理咨询师等组成的专家小组团队根据学生自身情况定制一套个性化学习计划,帮助学生科学有效梳理知识体系,查漏补缺,扎实基础,更好的提高自己。

教育改革创新,个性化教育与传统教育相辅相成

众所周知学校教育是个人一生中所受教育最重要组成部分,某种意义上将,学校教育决定着个人社会化的水平和性质,是个体社会化的重要基地,但学校教育更多的是大众性的、基础性的普及教育,难以充分实现学生全面、个性相结合的发展,学校教育要是做到单一的、针对性的个性化1对1教育这一点,目前还有很大难度。

精英教育是目前传统教育的根本目标,把所有的孩子培养成明星、高官、艺术家、教授和富翁;无论是教师、家长还是孩子都付出了艰辛的努力,成效却不明显或适得其反,教育领域急功近利的实用主义、形式主义;同质化、一般化的教育模式;传统教育中师生间关系的冷漠、紧张、对抗等等,传统教育弊端显而易见。

从我国的教育现状来看,要培养"综合素质全面"、"学科特长突出"的人才,仅靠学校教育是远远不够的,由于教育资源有限、教育模式标准化及"优秀的教育理念无法根据学生的个人特点和禀能,开展有针对性的教育"等现实情况的存在,教改势在必行。

《国家中长期教育改革及规划纲要》提出,教育就是要"为每个学生提供适合的教育"、"关注学生不同特点和个性差异,发展每一个学生的优势禀能",在这种情况下,"个性化教育"作为一种全新的素质教育理念和未来教育改革方向,被越来越多的教师、家长和学生所接受。实行个性化教育,就是在传统教育之外,培养学生的广泛兴趣,尊重学生的个体差异,鼓励多样性、创造性。

"在日韩,学生的素质教育,都是通过校外辅导机构来完成的",学大教育同老师说,"为了更好地落实和实践全国教育工作会议上的相关精神,未来学大教育将以全国各大中型重点城市百余家个性化学习中心为依托,全面普及"以人为本,因材施教"的个性化1对1教育理念,培养孩子自主学习能力,激发孩子学习兴趣,让孩子会学、主动学,让校外辅导由单纯的提升学习成绩转向提升孩子的综合素质上,并力争为社会培养出更多优秀的孩子"。

与此同时,在个性化教育的理论研究上,作为中国素质教育及个性化教育理念的倡导者和实践者,学大教育积极响应《教育规划纲要》的发展精神,发布了国内首部《个性化教育消费白皮书》,不仅帮助广大学生和家长更加清晰全面地了解个性化教育的本质和内涵,还解密了当今个性化教育的主要模式,而2010年7月,学大教育联合教育部《中国教师报》在上海举办的"首届中国个性化教育高端峰会",则对中国目前的教育模式进行研讨,深度剖析个性化教学模式及在日常教学活动中的应用,会上发布了国内首部个性化教育全景报告文学《寻找失落的钥匙》,填补了我国教育界个性化教育领域文学研究与展示的空白,同时这也是国家教改政策鼓励下的又一次大胆创新。

落实教改 实现全面与个性发展的全面统一

学校教育、家庭教育、社会教育的互相配合、互相支持、互相促进,可以形成强大的促进广大学生"全面发展和个性发展的统一"的舆论和教育氛围,中国民办教育协会副会长、北京市教育科学研究院原院长李明明表示,"全面发展是以人为本科学发展观确定的最高教育目标;个性化教育将以人为本原则落到了实处、根处,使全面发展目标有了实现的断梁。"

如何科学实现个性化教育,实现全面与个性的统一,学大教育的个性化教育模式探索则为行业发展作出表率,学大教育已经建立了完善的个性化教育理念和教学系统,学大教育认为,"为每一个学生设计一套最适合的学习方案"是个性化教育的基础,每个学生在学大教育接受辅导之前,都会首先接受一套全方位的科学测试,通过对学生进行全方位测评,分析和诊断,找到每个学生独有的学习优势和学习类型,针对每个学生制定不同的教学方案和辅导计划,很好地弥补了传统学校教育在教育的细节上某些盲区。

如果说传统教育更多的是大众性的、基础性的教育;那么,个性化教育则侧重于个体的、有针对性的方法教育,学校课堂之外,接受专属自己的个性化教育,扬长补短,掌握有效的学习方法,必然会进一步促进自身的学习与成长。

学大教育的策略以育人为本,素质先行为教学目标,提倡个性化教育与传统教育的相辅相成才能切实的提高教学品质,培育出创新型人才,实现我国"从教育大国向教育强国、从人力资源大国向人力资源强国的迈进",而全面贯彻落实素质教育,这是也是历史赋予学大教育的神圣使命,随着教育改革的深入,中国个性化教育高速发展已经来临,各类创新的学大教育已然踏上新的征程,开创出个性化1对1辅导的新天地!

咨询电话:
88888895(山师)
88888891(燕山)
88888896(杆石桥)

教育热线:
88888895 (山师)(杆石桥)
88888896
88888891 (燕山)
学大教育 21edu.com
学大·1对1辅导

齐鲁晚报 生活日报
广告中心服务电话

广告中心客户部:0531-82963188 82616676(文传) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail: gongg666@vip.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215
省内代理部:0531-82608360 82963199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608362 85196050 (主任室)82921268 85196166 85196055 85196145 85196030
医疗广告部:85196055 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966343 85196188
分类广告部:0531-85196199 67886618 67886628 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014