

根据物业规模划分收费档次

《青岛市物业服务收费管理实施细则(征求意见稿)》公开征求意见

为规范物业服务收费行为,维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益,近日,青岛市发展和改革委员会会同青岛市城市管理局结合本市实际,公布《青岛市物业服务收费管理实施细则(征求意见稿)》(以下简称《实施细则》),向社会征求意见。其中不仅对物业的收费标准进行了详细规定,同时对物业服务的分级也进行了可量化的细致规定。明年1月1日《实施细则》实行之后,将为物业公司分级定价收费提供依据。值得注意的是,《实施细则》正式实施前已依法签订物业服务合同的,物业服务收费事项仍按原合同约定执行。

为物业收费提供详细指导

为什么要出台此次的《实施细则》?青岛市发展和改革委员会在《实施细则》起草说明中提到,2018年7月1日《山东省物业服务收费管理办法》正式实施,其中明确规定:普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位场地使用费实行政府指导价,其他物业的物业服务费、机动车停放费实行市场调节价。而在实际的执行过程中,根据社会各界的反馈情况,发现了一些亟待规范的事项。

首先是普通住宅界定难。我省明确“普通住宅是指除独栋、双拼、联排等各类高档住宅之外的住宅”,但在具体实践中,相关各方对“叠拼、大平层”等住宅类型是否认定为普通住宅存在较大争议,部分业主对此意见强烈。2021年9月,山东省发展和改革委员会明确,“鉴于我省住宅类型地区差异较大、情况较为复杂,普通住宅具体范围由各市、县人民政府结合实际予以明确。”另外则是质价不符的问题较为突出,其中普通住宅前期物业服务费根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素,实行分等级定价。但从业主反映的情况看,服务标准低、收费标准高的问题仍然存在。而且部分收费行为也需要规范,例如前期服务期间签订增值服务合同规避政府指导价管理、无理由选择最高服务等级、最大上浮幅度等。最后是物业公共服务费政府指导价标准不够合理,主要是低等级服务收费标准偏低,各级收费标准级差设置不够合理。正是基于这些不合理项目,此次的《实施细则》将各种分类、分级等进一步细化,为物业收费管理提供更准确、精细的政策依据。

根据物业规模划分收费档次

《实施细则》中一个重要的内容就是进一步细化物业服务质量分等定级标准,合理确定相应等级收费标准及收费级差。建设单位及物业公司选择服务等级时,应根据服务等级内容及标准,明确选择该服务等级的具体理由,避免无理由选择最高服务等级。同时根据物业规模大小,合理划分收费档次。

记者注意到,和《实施细则》同时发布的还有《青岛市市区普通住宅物业服务区域公共服务收费指导标准》,其中包含了“综合管理服务”“房屋管理维修

征求意见稿要点摘录

装修垃圾清运收费

装修产生的垃圾,业主或物业使用人自行清运的,物业服务人不得强行收取垃圾清运费;业主或物业使用人委托物业服务人代为清运的,应当承担清运费,具体收费标准由双方约定。

出入证件收费

住宅物业服务区域(含单元门)实行门禁出入证(卡)管理,应当为业主或物业使用人每户免费配置4张门禁卡或出入证,不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用、日常维护费用和押金。

采用智能识别门禁系统的,应免费为业主或物业使用人录入相关信息。业主另有需求申请办理或保管不善造成遗失损坏等要求补办的,可按照补偿成本的原则向申领人收取工本费。

电梯运行费

包括相关日常管理、维护保养、直接物质消耗费用及其他相关检测检验费用。物业服务人应当单独立账、专款专用,定期公布收支情况。

停车收费归属

停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。停车服务收益归提供停车服务的物业服务人所有。

占用住宅物业服务区域内业主共有道路或者其他场地停车的,可以收取车位场地使用费。车位场地使用收益归全体业主共有。



岛城市民在小区内遛娃。

养护服务”“共用设备设施运行维修保养服务”“公共秩序维护服务”“保洁服务”“绿化服务”“电梯运维”等在内的7项服务内容,每项服务内容根据服务标准的不同共分为5个级别,分别设定价格。以保洁服务为例,其中一级标准规定“楼层通道和楼梯台阶,每周清扫2次,地面每月湿拖1次”,而二级标准则规定“楼层通道和楼梯台阶,每周清扫3次,地面每2周湿拖1次”。不同标准对应不同价格,一级标准为0.12元/平方米·月,而二级标准则为0.15元/平方米·月。物业公司需按照不同服务内容详细的服务标准进行组合,最终来确定物业费的收费价格。

不仅如此,《实施细则》还适当提高低等级服务收费标准,保证物业服务企业正常业务的开展。同时,建立动态调整机制。

多项物业收费有了新标准

除了物业服务收费项目外,《实施细则》还对多项其他收费项目进行了更为细致化的规定。例如“装修垃圾清运收费”,《实施细则》中就规定,业主或物业使用人对其房屋进行装修时,应当事先告知物业服务人。物业服务人应当书面告知房屋装修禁止性行为及有关注意事项。装修产生的垃圾,业主或物业使用人自行清运的,物业服务人不得强行收取垃圾清运费;业主或物业使用人委托

物业服务人代为清运的,应当承担清运费,具体收费标准由双方约定。

还有更加细致的“出入证件收费”,《实施细则》规定,住宅物业服务区域(含单元门)实行门禁出入证(卡)管理,应当为业主或物业使用人每户免费配置4张门禁卡或出入证,不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用、日常维护费用和押金。采用智能识别门禁系统的,应免费为业主或物业使用人录入相关信息。业主另有需求申请办理或保管不善造成遗失损坏等要求补办的,可按照补偿成本的原则向申领人收取工本费。业主大会成立后,工本费由业主大会与物业服务人协商确定。

而在“电梯运行费相关规定”中,《实施细则》要求,电梯运行费包括相关日常管理、维护保养、直接物质消耗费用及其他相关检测检验费用。物业服务人应当单独立账、专款专用,定期公布收支情况。同时在“委托收费”项目中,《实施细则》也规定,住宅物业服务区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专营单位应当向最终用户收取费用。物业服务人接受委托代专业经营单位委托收取费用的,不得向业主或物业使用人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人代收费用,不得因物业服务人拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

/ 延伸 /

停车服务费也将有新规

有关停车收费归属问题,《实施细则》明确,车位租赁费是指车位所有权人将车位出租给租赁人停车所收取的租金。车位租赁收益归车位所有权人所有。而停车服务费则包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。停车服务收益归提供停车服务的物业服务人所有。占用住宅物业服务区域内业主共有道路或者其他场地停车的,可以收取车位场地使用费。车位场地使用收益归全体业主共有。

针对停车费的收费标准,附件中的《青岛市市区普通住宅物业服务区域机动车停放收费指导标准》明确,停车服务费:露天停放中型车按50元/月、小型车按30元/月收取;室内停车,中型车按70元/月、小型车按50元/月收取。车位租赁费:中型车按350元/月,小型车按300元/月收取,这一标准为最高收费标准,下浮不限。

针对停车服务费的缴费方式,《实施细则》规定,机动车停放费原则上应按月计收。物业服务人与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的,预收时间不得超过一年。

本版撰稿摄影 观海新闻/青岛早报 记者 刘鹏 杨博文