

昨日,本报与有关部门举行的物业政策咨询会,引发市民热切关注——

# 常见物业问题,一一为您解答

您若没来得及咨询,请致电 66778866 或发邮件 lywbsqb@163.com



核心提示

□记者 郑凤玲 见习记者 寇玺 付璇 实习生 潘新社

“你们的几个电话是串线了吗?为什么我打了这么长时间都是占线?”昨日上午,在本报举办的物业政策咨询专场活动现场,不少读者打通电话后,先是一通“埋怨”。我们的“接线员”只好一遍遍地解释:不好意思,热线实在太“热”了!

昨日,一共开通5部电话,到现场的“接线员”分别是市物业办物业科副科长李柯,涧西区房管局副局长常凯,市发改委物价办价格管理科副科长许玉寒和工作人员周艳蕾,河南中冶律师事务所律师鲁辉、李锋。

虽然活动时间是9时到11时,但几名“接线员”从8时30分就开始接听电话,一直接到11时40分。记者从中整理出一些市民比较关心的问题,供大家参考。



负责区域:瀍河回族区

## 1 物业费缴费标准是什么?

1. 我市实行的最新物业费缴费标准是什么,都包括了哪些项目?

洛发改收费[2009]40号文件,对我市普通住宅物业服务收费标准进行了重新规范与调整,具体标准见表格一和表格二。

2. 王先生咨询:除了应缴的物业费,是否还有公摊费?

答复:根据洛发改收费[2009]40号文件,确定的物业服务收费标准,已包含除二次加压电费以外的公摊费用。因此实行该文件政府指导价的普通住宅区,物业服务企业除据实分摊二次加压电费外,均不得再向业主分摊其他费用,另有约定的从其约定。

3. 刘女士咨询:我们小区物业每月收2元垃圾清运费,是否合理?

答复:根据洛政[2006]72号文件规定,城市生活垃圾处理费是由市建委统一征收或委托有关机构代收,城市居民(含建成区内实行生活垃圾集中处理的居住户)的收费标准为每户5元/月,对已实行政府指导价管理的物业住宅小区,每月向住户收取2元(物业管理费中已包含生活垃圾收集运输费3元)。所以,刘女士的小区物业每月收取2元垃圾清运费是合理的。

4. 李女士咨询:我在美好新城租了一间商铺,想了解商铺的物业费应该怎么收?

答复:目前,国家并没有出台对于商铺的政府指导价,我市非住宅物业服务收费标准也是执行市场调节价,所以具体收费标准应由物业与业主双方协商。双方已经签署《物业服务合同》的,应按照合同约定的标准执行。

5. 郑女士咨询:我所在的小区打算成立业主委员会,业主委员会成立后,物业费标准应该怎么确定?

答复:根据洛发改收费[2009]40

号文件精神,业主大会、业主委员会成立后,普通住宅物业服务费用由业主委员会经业主大会同意后,在政府指导价范围内与物业服务企业在物业服务合同中约定。

6. 王先生咨询:我住的小区在我2008年入住时,每月物业费按照每平方米0.92元收取,可是去年涨到了每平方米1.35元,这样的涨价合理吗?

答复:目前,普通高层带电梯住宅小区的物业服务收费实行政府指导价,高层住宅一级指导价标准为每月每平方米1.35元。

物业公司调整物业服务收费标准需要按照相关程序,由行政主管部门到现场审核、了解服务情况,再根据服务等级办理收费许可证,凭证收费。

7. 姚女士咨询:我住的楼房属于多层不带电梯的建筑,小区内物业现在按照每月每平方米0.6元收取物业费,她想知道合不合理?

答复:普通住宅小区物业服务收费实行政府指导价,此类小区的物业公司应按照相关程序办理收费许可证,业主可依据物业公司办理的收费许可证上的物业费标准缴物业费。目前,我市普通住宅多层物业服务收费标准最高一级每月每平方米0.56元,该小区如果属于普通住宅小区多层,那么按照此标准收费即属于超额收费,业主遇到这种情况,可直接拨打价格举报电话12358进行举报投诉。

8. 马女士咨询:我是润鑫小区业主委员会的成员,我想问小区物业对于电动车用电缴费的相关规定。

答复:小区内的电动车用电属于特约服务,应由物业公司与相关业主签订服务协议确定服务内容 & 收费标准。有业主委员会的住宅小区,此类收费均由业主委员会经相关业主同意后与物业公司在服务合同中约定。

## 2 没入住也得缴物业费吗?

1. 贾女士说,她购买的住房一直空置并未入住,物业费和暖气费应该按什么标准缴纳?

答复:空置房物业费,按照市发改委、房管局联合下发的2009年40号文件规定,业主应当在开发建设单位交房之日起,次月开始缴纳物业服务费。业主办理入住手续后长期(连续6个月以上)未入住的空置房,业主应向物业服务企业书面备案,按照规定或约定物业服务费标准的80%缴纳物业费。因此,如果开发建设单位已通知业主交房,而业主因自身原因没有办理交房手续,业主应当按上述规定缴纳物业服务费。

根据相关文件规定,空置物业供热收费问题有如下规定:庭院供热系统属于并联的,不用热的用户可缴纳不超过面积热价25%的基本热费;供热系统为串联的,经供热收费单位同意拆除散热器的,用户缴纳30%的基本热费。因此,对已供热小区没有装修入住的住房,业主需要缴纳基本热费。如热力经营单位收取的基本热费超过上述标准,市民可拨打价格举报电话12358进行反映。

2. 蒋先生说,他想知道装修期间装修管理费应该怎么缴,有没有电梯使用费等等名目?

答复:业主房屋装修期间,应与物业服务企业签订物业装修管理协议,并按规定标准缴纳装修管理服务费用。具体标准为多层住宅不超过2元/平方米,高层住宅不超过3元/平方米,除此之外并无其他服务费用。若存在另设名目违规收费,可直接拨打价格举报电话12358进行举报投诉。

3. 涧西区的张女士家正在装修,她想知道装修期间,物业收取的装修押金和装修服务费是否属于重复收费,这些费用在房子装修完后,物业会退给业主吗?

答复:装修押金和装修服务费是两项分别独立的费用。装修押金是对装修行为的担保押金,装修结束后,如没有特殊情况,物业公司需将相关费用退还业主。装修服务费属于装修期间,物业企业向业主提供的包括装修垃圾清运、装修工程管理等服务收费。按照相关规定,业主在装修房屋时要按照相应的标准向物业公司缴纳,该项费用不会退还。

4. 应从何时开始缴物业费呢?

答复:在实际操作中,往往是交钥匙的第二个月开始收费。即使属于长期不住的空置房,业主仍需履行缴纳物业服务费的义务。物业管理的本质,实际上是以业主共用为基础的群体消费,物业公司为小区的公共设施设备、公共部位提供服务,是针对全体业主的,不因个别业主不享有服务而减少服务、降低成本。所以,《物权法》明确规定,业主不得以自己放弃物业管理服务为由,而不履行缴费义务。

5. 瀍河回族区某小区业主反映,他2009年购买的房子,因为顶层漏水,一直没住进,能否不缴物业费?

答复:屋顶的保质期是5年,如果因为屋顶漏水而导致业主无法入住,物业费应该由房屋开发商承担。

## 洛阳市普通住宅小区物业服务收费指导价标准

单位:元/月·平方米(建筑面积)

收费项目	服务等级							
	一级		二级		三级		四级	
	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层
综合服务费	0.20	0.26	0.15	0.19	0.11	0.14	0.07	0.09
公共秩序维护费	0.13	0.12	0.12	0.10	0.10	0.08	0.08	0.06
共用设施维护费	0.12	0.78	0.10	0.66	0.09	0.57	0.08	0.48
公共区域保洁费	0.07	0.07	0.06	0.06	0.04	0.04	0.02	0.02
公共区域绿化费	0.04	0.12	0.03	0.09	0.02	0.07	0.01	0.05
合计	0.56	1.35	0.46	1.10	0.36	0.90	0.26	0.70

注:1.多层带电梯,物业费标准按同级别高层标准收取。2.小区建筑面积多层在3万平方米(含3万平方米)以下、高层在5万平方米(含5万平方米)以下的,物业费标准可在对应指导价标准基础上上浮10%;小区建筑面积多层在10万平方米(含10万平方米)以上的、高层在20万平方米(含20万平方米)以上的,物业费标准可在对应指导价标准基础上上浮10%。

## 洛阳市物业管理车辆停放服务收费标准

项目	车辆类型	内容	收费标准(元/辆·月)		备注
			共用车位	专用车位	
机动车、非机动车车辆停放服务收费	机动车	地上停车场	100~150	30~50	提供封闭停车场,24小时看管,管理制度严密规范。
		地下停车场	150~200		
	摩托车	15			
	非机动车	电动车	10		
		自行车	6		
外来机动车临时停放		各种外来车辆进入小区超过90分钟收费	2元/辆·次		90分钟以内不收费,过夜收费加倍。

注:机械式立体车库不超过300元/辆·月(业主专用车位不超过100元/辆·月)

(下转 A19 版)

表格一

表格二