

社区话题

文兴现代城的部分业主将购买的住宅做商用,物业公司提高了物业费、水电费收取标准,业主表示不满

# 住宅做商用,物业费咋收?

## 有关部门:非普通住宅的物业费收取标准尚无政府指导价,需物业、业主达成协议



负责区域: 涧西区

记者 马文双 实习生 李阳



核心提示

业主把在小区购买的住宅改为商用,物业公司应该按什么标准收取物业费、水电费?收取标准有没有依据?文兴现代城的业主王女士反映的问题,还有一些小区也存在。对此,有关部门有说法。

### 1 业主: 物业费、水电费太高受不了

2010年,王女士购买了文兴现代城小区高层住宅楼的一套房屋,将其作为自己开办的文体用品销售公司的办公室。除办公外,王女士还在这里教她的几名客户的孩子学画画。

王女士说,她购买房屋时,是按普通住宅购买的,房产证上的规划用途也注明是住宅。可一直以来,小区物业公司按照商业用房标准收取王女士的物业费。“即使我买的房子是商业用途,这物业费也未免太高了吧!”王女士说,小区内普通住宅业主的物业费每月每平方米约1.5元,而她得比普通住宅业主每月每平方米多交近1元钱,高于我市普通住宅小区物业服务收费指导价。

对此,王女士曾到小区物业公司询问原因。物业公司给出的理由是:文兴现代城小区的楼房属商住两用楼房,虽说不少业主房产证上注明住宅用途,可他们将房屋用作办公用房,王女士也是其中之一。既然是办公用房,就不应再按普通住宅收取物业费。

王女士表示,如果按商业用房标准收取物业费,她不是完全不能接受,但按商业用房收取物业费有没有一个具体标准?如果没有,是不是需要业主、物业协商决定?

此外,王女士认为物业公司收取水电费的价格也太高:水价为每吨4元,电价为每度1元。她想知道,物业公司按这个标准收,有没有依据?

### 2 物业:商业用房特别是培训班损耗大

昨日,记者见到了文兴现代城小区的物业管理人张女士。提到王女士反映的问题,张女士说,物业公司也有难处。

据张女士介绍,文兴现代城的业主在购买房屋时,基本都是按住宅用途购买,可实际上,文兴现代城的房屋属商住两用,一半是普通住宅,一半是商业用房。而这一半商业用房多是用来办培训班的,这是最令物业公司头疼的地方。

大概从前年开始,文兴现代城的一部分业主将房屋出租或出售给他人办各类培训班。高峰期时,来此学习的孩子达3000余名,这给物业管理带来了很大难处。

“去年暑假期间,一栋楼内的消防箱玻璃一天碎掉近20块,安全出口灯一天内被弄坏40多盏,天花板被弄坏140多块……”张女士说,经调查,这多是淘气的孩子们所为,普通住宅业主及其他商业用房业主纷纷表示不满而向物业公司投诉。还有电梯,暑假期间特别繁忙,来上课的孩子多了,不少上班族急着去上班却挤不

上电梯。因为上述种种情况,相关设施维修费用自然增多,这是需要业主们分摊的。

为限制培训班的开办,还业主们安静、安全的居住环境,物业便提高了物业费,特别是培训班用房的费用。张女士说,但也只比其他普通办公用房略高。至于水电费,因物业公司要二次转供水、电,会产生一部分公摊费用。市自来水公司供给文兴现代城小区的商务用水价格为每吨3.15元,文兴现代城小区物业公司收取标准为每吨3.65元(培训班用房为每吨4元);自来水公司供给普通居民用水价格为每吨2.35元,物业公司收取标准为每吨2.55元;电费也按此方法收取,均有一部分差价。因差价产生的费用,作为公摊费用。

张女士说,自从物业费收取敲定为上述标准后,文兴现代城内培训班明显减少,学生人数约减少2/3。

对王女士反映的问题,物业公司表示,如果物业公司能确定王女士购买房屋的用途确实只做普通办公用,那么,他们将王女士须交纳的相关费用进行调整。

### 3 房管局:非普通住宅的物业费咋收需双方协商

对文兴现代城小区业主、物业的矛盾,记者咨询了市房管局涧西分局的有关工作人员。该工作人员表示,首先需要提醒,根据《物权法》有关规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房,业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

其次,针对有关费用问题,市发改委、市房管局有关文件目前只针对普通住宅的物业服务费规定了政府指导价。而对于普通住宅以外的住宅及各类非住宅的物业服务收费标准,满足部分业主使用人需要或接受委托开展的特约服务、代收代办服务费,实行市场调节价。也就是说,非普通住宅物业费需业主和物业协商解决。



创建全国文明城市公益广告