

# 三级资质的物业公司却按一级物业服务标准收取物业费,对此,相关部门表示—— 物业费跨级“跳” 服务也得跟着“跳”

「森地杯」社区新闻赛

□记者 付璇 实习生 石梦莎

小区物业是三级资质,物业费却按一级物业服务标准收取,这样合理吗?近日,洛龙区一小区的几名业主就此事致电本报记者。

## 【业主】这样跨级收费,可以吗?

该小区位于王城大道与古城路交叉口附近,二期部分房屋于近日交房。业主吴女士称,几日前物业告知她收房时需交物业费,每月每平方米1.35元。“根据我市相关文件规定,该费用为提供一级物业服务的收费

标准,但我们小区的物业公司只有三级资质,为何要跨级收费?”吴女士说。

业主张女士说:“一期的物业费为每月每平方米0.81元,二期的硬件设施和物业服务与一期差不多,为何物业费要高出这么多?”

## 【物业】服务水平已达一级标准,已取得收费许可

15日,洛阳晚报记者来到该小区物业办公室。物业负责人说,该物业公司为三级资质,但现在可按一级物业服务标准向业主收取物业费。相关部门已在业主入住前对小区园林绿化、物业人员配置等方面进行核定,确定其已达到一级服务标准,该收费标准

已取得物价部门许可。

该负责人称,小区一期业主之前所交物业费为每月每平方米0.81元,但物业公司是按每月每平方米1.35元的标准收取,中间的差额由房地产公司补出。从今年3月底开始,房地产公司不再补差额。

## 【质疑】物业服务水平是如何评定的?

对于物业负责人的解释,几名业主心中仍有疑问。

一名业主说,小区二期的多数业主尚未入住,业主们还没真正感受到物业服务,如何评定其服务水平已达一级标准?

业主吴女士表示,自己在网上查阅了《物业服务企业资质

管理办法》,其中第八条规定“三级资质物业服务企业可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务”。“小区高层建筑总面积肯定超过20万平方米,该物业公司是否有权利管理我们小区?”吴女士问。

## 【相关部门】

物业资质等级与物业服务收费标准不完全挂钩,跨级收费有前提

17日,洛阳晚报记者就此事咨询了市发改委收费管理科及市房管局物业办相关工作人员。

根据洛发改收费(2009)40号文件中对我市普通住宅小区物业服务收费指导价标准的规定,物业服务分4个级别,一级为最高级别。

市发改委收费管理科工作人员表示,物业公司资质等级和其服务收费标准不完全挂钩。拥有三级资质的物业公司若能为业主提供一级的物业服务,也可按一级的收费标准收取费用。

然而,这样的收费也需满足一定前提条件:物业公司应取得所在区物价部门的收费许可或其收费标准已在物价部门备案。此外,若物业费的收取标准与物业提供的服务水平不匹配,经相关部门批准后将进行调整。

在洛发改收费(2009)40号文件中有我市普通住宅小区物业服务等级指导标准,从综合管理、公共区域保洁服务、公共区域绿化服务等几个方面对不同级别的物业服务提出了详细要求,业主可进行对照。

对于《物业服务企业资质管理办法》中规定的“三级资质物业服务企业可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务”,若小区是分期规划、分期交房,如果其一次交房面积在20万平方米以下,具有三级资质的物业便可以为业主提供服务。

(线索提供者 张先生)

(线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店,领取精美礼品一份,联系电话13592565855。)

## 相关链接

### 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)

	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)以下的、高层在5万平方米(含5万平方米)以下的,物业费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,物业费可在对应指导价标准基础上下浮10%。

绘制 思雨

**金梦家居**  
JINMENG HOME  
知名家居连锁品牌

五一万人采购会

百名免单 震撼来袭

5.1.3  
5.5

你买全城  
惠想不到

4月26日起  
全城预售

买家具选建材五一到金梦 放心更实惠

## 3 最惠换购 厂门对家门实惠到家

5月1日-3日,金梦家居厂商联合巨献五一,千余品牌万款新品全场三折起,厂家直销价实惠送到家,除了品牌折扣外,还可享受换购价,换购商品数量有限,换完为止。

交款满1000元+1元

换购圆形晾衣架或雨伞

交款满3000元+10元

换购收纳箱或移动电源或抱枕或夏凉被或茶叶

交款满5000元+35元

换购酸奶机或多功能晾衣架

交款满10000元+158元

换购动感单车或小鸭洗衣机或挂烫机或不粘锅三件套

更多精彩敬请关注金梦五一活动系列,具体活动详情见店内海报

活动地址:洛阳市涧西区西苑路上海市场店 64934571

洛阳市涧西区景华路广州市场店 64912660