



物业新规实施,老小区如何执行 物业费咋交,还得听业主大会的

物业新规8月1日实施,是不是所有小区都要执行?物业费涨不涨,到底是谁说了算?记者在采访中了解到,部分居民对这个问题的理解依然不全面。针对近日采访中遇到的一些居民关心的问题,本报请相关部门再次进行解读,并提醒居民注意。

老小区也要执行五星级收费? 未必!这得双方协商

“我们小区算是一个比较老的小区,物业都干了好多年了,但由于小区设施陈旧,物业服务水平肯定达不到新办法里规定的星级标准,那么这些小区的物业费也要跟着提高吗?”连日来,有很多读者都不约而同地向本报咨询,他们居住在老小区里,物业水平并不高,如果按五个星级物业收费标准交物业费,居民明显感到有些吃亏。

“新的物业收费管理办法并不是一刀切,具体情况要具体分析。”7月31日,济南市物价局有关人士告诉记者,新的物业收费办法主要是约束新建小区的,所以物业服务的五个星级标准定得都比较高,像小区绿化、物业人员配备、公用设施运行等等都有很明确的规定。

“而由于一些老的居民小区的物业服务水平受限于一些物质条件,显然达不到五个星级物业服务标准,对于这些老小区,完全可以由小区业委会或者是二分之一的业主召开的联席会议,来决定选聘什么水平的物业,以及物业费定在多少钱。”济南市物价局有关人士表示,如果物业服务水平达不到五个星级的物业服务标准,那么业主们完全可以跟物业协商要求把物业费定为一平方米四毛钱或者三毛钱甚至更低,只要双方达成一致就行。

物业价格如何变,得听业主大会或联席会议的

近日,记者在采访中发现,不少市民都认为,新的物业收费管理办法在8月1日起执行后,自己居住的小区物业收费价格也将随之变动。对此,济南市物价局有关人士指出,对于众多已建成的小区而言,如果此前有物业合同约定的话,则价格暂时不会发生变动,如果没有合同或者合同到期,物业价格想要发生改变,这得由业主大会或业主联席会议来决定。

济南市物价局有关人士介绍说,根据办法,对于众多已建成的居民小区而言,物业服务合同约定期限的,在合同期内,物业服务及其收费标准仍按合同约定执行;物业服务合同未约定固定期限或前期物业服务合同已经到期的,符合业主大会成立条件的,由物业所在地街道办事处按照《山东省物业管理条例》有关规定负责组织、指导成立业主大会,并由业主大会确定物业服务及其收费标准。

而对于很多没有成立业主大会的小区,济南市物价局有关人士则表示,这些小区应由物业所在地街道办事处组织业主代表、前期物业服务企业和开发建设单位召开联席会议,拟定物业服务收费标准调整方案,并经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,物业服务及其收费标准方可按照《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》执行。

8月1日后开发商选聘的物业必须执行五星标准

“新的物业收费管理办法,重点约束的是8月1日以后开发商在新建楼盘时选聘的物业,主要是一些将开盘销售的新建小区。”济南市物价局有关人士告诉记者,8月1日以后,开发商选聘的前期物业必须要按照五个星级的标准提供相应的服务,并按照服务标准收取费用。

“这里需要澄清一个误解,并不是所有小区的物业收费都要执行政府指导价。”济南市物价局有关人士表示,根据新办法,普通住宅的前期物业服务收费将实行政府指导价,而对于非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费实行的是市场调节价,由双方合同约定。

济南市物价局有关人士解释说,“新的办法主要是约束开发商的前期物业,目的是为了提升物业服务水平,保护广大业主的切身利益,而对于业委会已经成立之后的普通住宅物业费,办法则支持业主通过协商的方式,通过合同来自主约定物业的服务标准和服务价格。”

(记者 李萌博 崔荣杰)

物业收费你有啥看法 欢迎拨打96709热线说说

自8月1日起,《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》等一系列济南新的物业收费的规定开始执行,物业收费牵涉很多市民的切身利益,对于新的物业收费办法,你有何见解?你认为,如何才能提高物业管理的水平?如何才能缓解业主和物业的矛盾?对于这些问题,欢迎拨打本报96709热线来说一说。



阳光舜城中区三区是个开放式的小区。 崔荣杰 摄

一小区酝酿按新规涨价遭反对 物业承诺先提升服务再提高收费

济南市“五个星级”的物业服务收费标准正式开始实施了。那么,这个新规在小区里能否顺利执行呢?济南市一小区内物业和业主的遭遇很具有代表性。

□文/片 本报记者 崔荣杰 李萌博

物业按新规酝酿涨价,有业主闻听涨价就反对

“济南市物业收费的新规定明天就要实施了,这些天物业的人老是说涨价,但我们小区是开放性的,按照目前物业的服务水平,可能连一星级都达不到,这样涨价可不行。”7月31日,家住阳光舜城的业主王先生向记者反映。

王先生说自己住在阳光舜城中区三区,房子都没有电梯,目前的物业费是每平方米4毛钱。新规发布后,小区物

业的工作人员就“放风”说,目前的物业费干不着了,按照新规定要涨价。而王先生却认为目前物业涨价依据不充分,即使是最低的一星级也达不到。因为按照一星级的服务规范,院落照明灯要及时开启,门口门卫24小时值班,6小时巡逻一次,还要阻止可疑人员进入小区等。

“这些规定目前物业很多没做到位,尤其是我们小区是开放性小区,对

外来人员和车辆根本没法控制和管理,怎么按照一星级收费?拿个手电筒一照就是巡逻吗?”

记者了解到,阳光舜城小区原来有业主委员会,但现在基本处于解散的状态。小区业主段先生是原业主委员会的相关负责人,他也告诉记者,以目前物业的服务水平,确实达不到星级服务水平,在账目公开和车辆管理等方面业主不满意。

小区物业称成本上涨压力大,每平米上调两毛才能顺利运转

7月31日下午,记者来到位于省城南部的阳光舜城小区。

记者看到,该小区分成好多区,有的区是封闭性的,而更多的区则是开放性的,车辆和人员可以自由出入。

记者来到了王先生所住的三区三区,小区呈开放式,在入口的物业值班室里,有两名女工作人员,没有看到保安等人员,也没有专人对出入车辆进行管理。

“知道物业要涨价,但有文件规定,我们也不好办。”一位从物业值班室出来的业主对记者说,但物业的服

务距星级服务还差着远呢。

记者又采访了三区几位业主,有的业主对涨价的事情不知情,反对涨价的业主有,但也有业主表示,现在物业的收费标准不算高,物业的工作人员也比较辛苦,如果服务能再好点,涨点也可以。

小区物业的张经理负责阳光舜城三区、四区和六区的物业管理。他也表示,物业计划涨价,“但我们会征求业主的意见,这是文件里规定的。”

他说,现在小区物业费收取得挺低,而这些年人力等成本每年都上

升,物业确实运行有困难。张经理坦承,小区的门口有些公共区域的出租费,物业确实收了钱,但也是用到小区服务上了,因为单靠物业费根本不行。涨价也是无奈之举,希望业主能够理解。

那么,多高的物业费物业才能顺利运转或是有所利润呢?

张经理说他也曾和一些业主讨论计算过,得出的结论是0.63元每平方米的物业费才可以,“不过我们考虑将来收0.6元的物业费,也就是收一星多的钱,提供两星级的服务。”

业主要求先公开账目看看是否“真困难”

对于张经理所说的一些难处,段先生和王先生等部分业主表示,虽然对物业的服务不是很满意,但张经理等物业工作人员工作还是比较努力辛苦,这个他们也看在眼里,但要涨物业费,必须先满足两个条件。

“首先他们要公开这些年的账目,

证明自己确实困难,那么我们可以考虑涨价。”段先生说,光说钱不够花,但不公布账目不合理,物业收了多少钱?原来的物业用房出租收了多少钱?还有一些公共区域的收入都需要公开才行。

另外,多交了物业费,要享受

到更好的服务才行,物业的服务水平能不能提上去?尤其是对于小区车辆的管理,能不能有效?现在没有门卫24小时值班制度,能不能建立起来?

“到什么标准,才能拿什么钱。”业主郭先生直截了当地说。

物业负责人表态先提高服务水平再涨价

物业和业主各说各的理,记者了解到,阳光舜城小区的这个情况,在许多小区都存在。那么这个物业新规在小区是不是就推行不下去了呢?这是许多人都想知道的问题。

对于业主们的想法,张经理在接受采访时表示理解,并表示他们物业也有自己的思路。

首先会通过相关方式征求业主的意见,或者是召开大会,如果许多业主因为忙碌不能参加大会,他们会采取发

放问卷等方式咨询业主意见。

而对于业主提出的服务质量问题,张经理表示物业准备在8月1日以后,利用大约半个月的时间先抓物业服务质量,从保安、卫生等各个服务方面全面提升服务质量,例如保安方面会按照规定由目前的5个增加到7个,门口24小时巡逻都做到。基本的办法是在提高物业费之前,先提高物业服务质量。

而对于业主提出的公布账目的问

题,张经理表示,他从2009年以来在这几个区物业服务任职以来的账目也可以公开,满足业主的要求。

“物业的这个路子是对的!”对物业的表态,段先生等业主也表态说。他们到时要看物业服务质量提高到了什么水平,大家再表决是否同意涨价。

“如果物业的服务能更规范,服务水平能上一个大台阶,物业费上涨一点,我们也能接受。”业主郭先生告诉记者。