

合肥物业收费拟实行“一费制”

●业委会有权确定物业收费标准
●小区将被划为4个等级收物业费

●不得再另收公摊费用
●昨日起开始征集意见

记者 刘元媛

昨天上午,合肥市修订后的物业服务收费管理办法(征求意见稿)公示并开始面向社会广泛征求意见。经历了民用天然气价格上调、水价上涨,修订后的物业服务收费是否也要有“涨声”?对此,合肥市物价局副局长刘宾表示,修订后的物业服务收费总体比现有收费标准有所降低。那么新的收费政策到底有哪些特点?记者根据市民最关心的热点问题一一解读。



制图 张晶晶

收费降低:“一费制”不再另收公摊费用

记者昨日从《合肥市修订物业服务收费管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)中了解到,物业收费将实行“一费制”。即把小区共用电梯、照明等公共设施设备运行等方面收取的公摊费用纳入物业服务费中一并收取,不得再另行收取公摊费用。

修订后的物业服务收费总体要比现有收费标准有所降低,这是如何算出来的呢?刘宾举例说,例如合肥市

多层、高层一级物业服务费现收费准价为0.70元/m²、1.20元/m²,修订后维持原标准,二至四级每平方米提高0.10元。“修订后的物业综合服务费用实行一费制,根据物价部门对部分物业公司管理费用的成本监审,目前合肥市住宅小区公共设施设备运行公摊的综合能耗费用约在0.15元-0.20元/m²”。刘宾表示,这样算来修订后的物业收费总体要比现在降低了。

政府指导价:业委会有权确定物业收费标准

根据相关规定,物业服务收费实行政府指导价。即住宅物业服务费、小区车辆停放管理费、装饰装修垃圾清运费等实行政府指导价,非住宅物业服务费等其他收费实行市场调节价。

这次新修订的收费办法,对于已成立业主委员会的小区,可与物业公司在物业服务收费指导价范围内自主确定具体标准;无业主委员会的可实行市场竞争,通过招标的方式确定。“这样突出了政府指导价的指导性,也保

障了业主的参与权与决定权”。刘宾表示。

据悉,物业服务收费实行政府指导价,物价部门将根据物业服务行业的社会平均成本、规定的利润制订一个基准收费标准和一定的浮动幅度,划定一个合理区间对物业收费最高标准作出规定。具体的收费标准由业主大会或授权的业主委员会与物业服务企业根据小区的服务内容、质量、标准等具体情况在政府指导价范围以内确定并在物业服务合同进行约定。

分级缴费:小区将被划为4个等级收物业费

合肥市物价局表示,由于各小区环境设施设备存在很大差异性和业主需求的多样化,新办法将采用甲、乙、丙、丁四个等级“菜单式”的指导价收费。

基准收费标准按每月每平方米计算,无电梯甲、乙、

丙、丁级标准分别为0.70元、0.60元、0.50元和0.40元;有电梯甲、乙、丙、丁级服务收费分别为1.20元、1.10元、1.00元和0.90元。按物价部门规定,各等级收费标准上下浮动不超过20%。

合肥市住宅小区车辆停放服务最高指导价收费标准 (定价形式:政府指导价)

类型	停放形式	车型	收费标准(元/月/辆)	备注	
机动车	地面车位	小型车	30	住宅小区未规划建设地下车库,以及规划建设地下车位配比率≤30%(包括地面室内停车位,下同)。	
		中型车	50		
		小型车	80		
		中型车	100		
	室内车库(地下、地上)车位	小、中型车	180	住宅小区规划建设地下车库,且规划建设地下车位配比率>30%且≤75%。	
		小、中型车	50		已售产权或使用权
		立体机械升降式停车位	220		含物业服务费70元
购买地面独立车库	小、中型车	70	已售产权或使用权		
	摩托车	30			
非机动车	室内	摩托车	15	包含燃油车	
		自行车	5		
		电动车	7	电动车代充电服务费用由物业服务企业与业主协商	
		三轮车	15	包括机动三轮车、非机动三轮车	

停车收费:地面停车费将大幅提升

新修订的《办法》在小区停车收费上将更加人性化。在确保非机动车辆停放价格不变的情况下,最大限度缓解停车管理中的突出问题。另外,将统筹考虑住宅小区有车住户和没车住户的不同利益,老旧小区和新建小区规划建设标准不同,制订不同的收费标准。

例如,规划建设地下车库的配比率在30%以上、75%以下(包括75%),地下车库只能满足小区住户基本需求的住宅小区,小型车地面停车收费80元/月/辆,中型车100元/月/辆,地下停车180元/月/辆。提高地面停车收费,兼顾小区住户基本需求;规划建设地下车库的配比率达到75%以上,能满足小区住户需求的住宅小区,地面、地下停车统一为180元/月/辆。大幅度提高地面停车收费标准,引导提高室内(地下、地上)车库的利用率。

公共收益:业主有权参与利益分成

本次办法修订中,根据《安徽省物业管理条例》规定,首次把利用物业公共部位、共用设施设备,进行经营活动的收益分配进行了明确规定。即业主所得收益30%用于补贴物业管理公共服务,70%纳入专项维修资金。

另外,在新修订的《办法》中还规定对物业费收缴起始时间进行了明确规定。“已交付给业主的物业,物业服务费自交付之日起次月由业主承担。未交付业主的物业,物业服务费由开发建设单位承担。”刘宾表示,前期物业费标准将大力推行招投标,鼓励通过市场竞争合理收费。

征集意见:6月1日~21日可提建议

从6月1日起至6月21日,修订后的《办法》将面向社会广泛征求意见。市民可在合肥市物价局网站(<http://www.hfpi.gov.cn>)查看。如有意见和建议,市民可通过Email或署名来信向合肥市物价局房地产价格处反映。电子邮箱:wycl2011@yeahnet;邮政地址:安徽省合肥市东流路100号市政府大楼三区合肥市物价局房地产价格处;邮政编码:230071。

合肥市物价局相关负责人表示,待意见征求完毕后,根据反馈回来的意见还将进行相应修订并进行公示。若进展顺利,合肥市新的住宅小区物业服务收费管理办法将有望从7月开始实施。

合肥市住宅小区物业服务费基准收费标准

(定价形式:政府指导价 单位:元/月/平方米)

服务等级	基准收费标准		备注
	无电梯	有电梯	
甲级	0.70	1.20	各等级收费标准上下浮动不超过20%。
乙级	0.60	1.10	
丙级	0.5	1.00	
丁级	0.4	0.90	

说明

- 1、上述费用包括物业服务费、公共设备运行费和日常维护费等。
- 2、室内地下、地上公共车库、车位不得强行销售,不得拒绝业主租赁使用。
- 3、以上收费标准为最高指导价,下浮不限。
- 4、已成立业主委员会的由业主委员会在上述最高指导价收费标准内确定具体收费标准。