

“一费制”后，不得拆分收费

本月起，合肥将对小区物业收费展开“拉网式”检查

星报讯(张明 记者 王玉) 今年底，合肥市符合实施“一费制”物业服务小区收费，必须将公共能耗费用纳入物业综合服务费中一并收取，不得对物业收费项目进行拆分收费。

这是昨日上午，记者从合肥市物价局召开的“全市规范物业服务收费行为专项整治活动动员培训大会”上了解到的消息。据悉，从本月开始，合肥市物价局将

对全市各小区“一费制”开展为期半年的“拉网式”检查，彻底解决物业收费问题。

此次专项整治活动将从7月中旬展开，7月中旬至8月底是全面自查阶段，物价部门组成七个工作小组对合肥市辖区内住宅小区逐一排查，摸清物业服务小区收费管理现状；物业公司则开展自查自纠。

在摸清全市住宅小区物业服务收费现

状的情况下，合肥市物价局将建立物业服务收费管理台账，真实反映实时物业服务收费情况，规范物业服务收费行为，化解物业服务收费纠纷。

值得关注的是，许多百姓担心“一费制”后，物业费会有大幅提高。合肥市物价局昨日给出了明确答复，在此次“一费制”过渡的工作中，原则上不允许借机提价。为了保障此次检查的力度，合肥市物价局

价格监督检查局、价格投诉受理中心专门成立七个工作小组，对存在问题小区物业服务收费管理进行重点检查。

据悉，在此次专项整治中，如发现违反明码标价制度、不按规定执行《办法》等乱收费行为将予以重点检查。对在自查阶段发现问题，在规定期限内完成整改的物业企业免于处罚；对拒不整改的则依法严肃查处，并给予公开曝光。

3年内，所有物业必须执行“一费制”

合肥市物价局局长答疑收费热点问题

因为物业收费问题，业主和物业公司人员大打出手，前段时间发生在合肥某小区的事件，虽然已经过去，但是令人深思：物业收费到底出了什么问题，物业公司应该怎么收费呢？业主又有哪些权利和责任呢？昨日，就一系列物业问题，合肥市物价局局长张林进行了一一答复。他表示，最多三年时间，必须执行“一费制”。

记者 王玉

合肥物业收费有两种形式

据张林介绍，目前，合肥市物业服务收费采取的是包干制或酬金制两种方式。

包干制的具体含义是：业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈亏均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。包干制服务收费方式实行的是政府指导价。

酬金制的具体含义是：在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制物业服务中的综合服务费实行的是市场调节价。

目前，合肥市绝大多数住宅小区物业服务收费主要采取包干制。

“一费制”包括哪些内容？

张林说，针对原先物业服务收费管理中公共能耗费收取不统一，操作不透明，收缴率不高，业主与物业企业矛盾较多的状况，2011年7月，合肥市物价局出台了“关于印发《合肥市住宅小区物业服务收费管理办法》的通知(以下简称《办法》)”。办法要求实行物业服务收费“一费制”，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共能耗费用纳入物业综合服务费中一并收取，不得再另行收取。

根据规定，公共能耗费包括住宅小区内共用电梯、公共照明、消防设施、景观水系、监控系统、单元门禁等设施设备运行费，全部纳入物业综合服务费，不得另行分摊收取。

物业服务标准也要公示

据张林介绍，很多物业方面的纠纷，都是业主反映物业服务不到位，从而拒交物业费。

根据规定，物业服务企业应当在物业服务区域内的显著位置或收费地点，按照物业服务收费明码标价规定，公布物业服务收费标准、等级标准。

值得注意的是，同时公示的还必须有物业服务标准，服务标准实行甲、乙、丙、丁级别。

若物业服务企业未能按规定明码标价，依据国务院《价格违法行为行政处罚规定》、《合肥市物业管理若干规定》等法律法规责令改正，没收违法所得，可以并处1000元以上5000元以下罚款。



制图 玉雪

物业服务收费主要有哪些内容？

张林说，物业服务收费主要内容不外乎物业综合服务费、小区车辆停放管理费、装饰装修垃圾清运费这3项。

物业综合服务费：实行甲、乙、丙、丁4个服务等级，按照收费标准和服务等级挂钩的方法，住宅是无电梯的，物业综合服务费基准标准分别是0.7、0.6、0.5、0.4元/月/平方米，有电梯的住宅对应收费标准是1.2、1.1、1.0、0.9元/月/平方米，各等级收费标准上下浮动不超过20%。

“一费制”不等于最高收费标准

张林说，物价部门在推进“一费制”收费模式的过程中，将严格《办法》和《补充通知》等相关规定，依法办理，规范操作程序。不是说实行“一费制”就是都按照制定的基准收费标准和最高收费标准收费。

成立业主委员会的小区，必须按政策规定经过征求意见、公示、签

停车收费标准：区别小区地面、地下车位规划配比情况，实行地面停车不同收费标准，地下停车(包括地面室内停车)统一标准，统一制定、规范住宅小区地面、地下、已售、未售车位的收费指导价标准。

装饰装修垃圾清运费：已经明确规定：装饰装修单位或装饰装修人委托物业服务企业清运装饰装修垃圾的，应当缴纳装饰装修垃圾清运费。垃圾清运费标准按建筑面积每平方米不高于3.00元收取。

订物业服务合同等程序确定最终收费标准，并经相关单位证明，最后到物价部门备案。没有成立业主委员会的小区办理程序在后面还要讲。所以说，没有履行必须的程序就确定收费标准，是程序上的不合法，同样是违反物业服务收费管理规定的。

不是不透明，就是不作为 物业收费占物价投诉“半壁江山”

昨日记者从合肥市物价局了解到，近年来，在合肥市物价部门受理的投诉举报事件中，房地产和物业收费问题直线上升，物业收费问题越来越被百姓关注。

统计数字显示，2011年全年，累计受理各类投诉举报6451件，物业服务收费2584件，占40.1%；2012年1~5月份受理各类投诉举报2569件，涉及物业服务收费929件，占36.1%。记者将部分案例辑录如下。 记者 王玉

出租房多收10元电梯费

投诉人李小姐：我是外地来肥打工，近期在某小区租了一套房子。因属回迁房，针对业主是不收取物业费的。可是，物业公司却要按1.2元/平米收取物业费，同时另收10元/月的电梯费。

物价部门：合肥市住宅小区物业服务收费管理办法规定，电梯费等公共设备的费用已归到物业综合服务费用中，不另行收取。

根据合肥市住宅小区物业服务收费管理办法规定，实施前双方签订的委托合同已明确期限，且没有到期的，可以按照原合同、原标准、原办法继续执行；或由业主委员会与物业约定；原合同到期后必须按照本办法执行。

根据合肥市住宅小区物业服务收费管理实施细则规定，物业费中不包括公共能耗费，要求物业公司收取公共能耗费应按实分摊，张榜公布。建议投诉人找该房业主了解房主与物业公司的服务协议，查询收费标准和合同期限。

物业费照交，服务看不见

投诉人王先生：我住在庐阳区某小区2年多，每年物业公司都会上门收物业费，但是，平日里根本看不到给大家的服务，楼梯口都是我们住户自己扫，电梯坏了，还要缴修理费才能使用，请问这合理吗？

物价部门：《合肥市住宅小区物业服务收费办法》规定，收费标准要公布，“合肥市住宅小区物业服务等级标准”同时亮相，这意味着合肥物业费将采取“菜单式”收费。甲、乙、丙、丁四级，享受什么样的服务，就支付什么档次的费用。

将物业收费列入“菜单”，每个单子对应不同的服务等级和与之相对应的收费标准。在按照物业服务收费菜单“点餐”时，业主大会(业主委员会)和物业管理公司可以根据需要，从菜单中选择不同等级的服务项目。不同等级，对应着不同的收费标准。