



want to have a home in xianning

想在咸宁有个家

咸宁市房地产管理局
香城都市报社

联合举办

物业费新规实施后,小区业主疑问不少

您关注的问题答案都在这里

关键词

政府定价

分级收费 市场调节价

问:小区前期物业费谁定价?

答:住宅前期物业服务收费实行政府定价管理,实行物业服务等级收费标准。具体收费标准由各物业服务企业填写《咸宁市城区住宅前期物业服务收费审批表》,根据房管部门、物业协会评定的物业服务等级对应相应基准拟定的收费标准,报价格主管部门审核批准后执行。

公共租赁住房等保障性住房收费标准参照普通住宅等级收费标准执行。

在咸宁市城区的大多数小区,还是处于前期物业管理的阶段。也就是说,物业服务费由政府定价,要通过关部门审批。

问:小区前期物业费收多少?

答:咸宁市中心城区住宅前期物业服务费,多层(7层及以下)、小高层、高层(19层及以上)是不一样的价格。此外,同样的多层住宅,物业服务等级不一样,收费也不同,分有一级、二级、三级,一级为最高等级。

多层住宅物业服务费(平方米/月)一级、二级、三级分别为0.9元、0.7元、0.5元;小高层住宅的一级、二级、三级分别为1.4元、1.2元、1.0元;高层住宅的一级、二级、三级分别为1.6元、1.4元、1.2元。以上的价格为最高限价,物业服务企业在申报时以此为标准,不能上涨,只可向下浮动。

对达不到三级服务标准的统一按每月0.5元每平米收取。对别墅、高档小区的住宅前期物业服务收费,有关部门将视具体情况单独进行成本监审,核定具体收费标准。

物业服务费按照不动产登记登记的建筑面积为计价单位,尚未进行权属登记的,按房屋买卖合同载明的建筑面积为计价单位。

问:哪些小区实行市场调节价?

答:符合下列条件之一,应当依法成立业主委员会的住宅区,其物业服务收费不作为前期物业实行政府定价管理:一是交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十的;二是交付的房屋套数达到总套数百分之五十的;三是自首位业主入住之日起满两年且已入住户数比例达到百分之二十的。

业主委员会成立之后的住宅物业服务收费,实行市场调节价,由业主委员会与物业服务企业协商确定。没有业主委员会的,可以由社区组织业主与选定的物业服务主体协商确定服务收费标准,签订书面协议。

记者黄兰芬

达不到三级的物业费收多少?空置房物业费交多少?……《咸宁市物业服务收费管理实施细则》从6月1日开始实施后,小区业主有很多地方不解。针对小区业主关心的一些热点问题,记者近日邀请市物价局、市房管局有关负责人进行解答。



关键词 交费时间 空置房物业费 装修押金 广告收益

问:起始交费时间怎么确定?

答:物业服务收费时间应当按照前期物业服务合同或商品房买卖合同约定的交房时间作为起始交费时间。没有合同约定的,应当按照已到达交付条件新建物业的入住通知书约定的时间作为起始交费时间。

建设单位未按照商品房买卖合同约定时间将物业交付给买受人的,应当承担物业交付前的前期物业服务费用;建设单位将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的,应当承担相应的责任,并承担前期物业服务费用。

物业服务收费可按月、季收取,不得一次性收取超过一年服务费用。

问:空置房物业费怎么收?

答:房屋交付后一年内无人入住的,空置期间业主按一定比例承担物业服务费,超过一年的按规定标准交纳或由物业服务主体与业主协商确定。

咸宁市中心城区房屋交付后一年

内空置期间,业主按照合同约定标准70%比例承担物业服务费。

问:房屋装修保证金如何收?

答:对房屋装修实行保证金管理的,要先制定管理办法对保证金标准、退还时间和相关责任等事项进行具体规定。管理办法可以由物业服务主体与业主协商制定,也可以由业主大会制定。

业主或物业使用人房屋修缮、装修完工经物业服务主体验收合格的,物业服务主体应在30天内无条件退还房屋装修保证金。业主或物业使用人在修缮、装修过程中造成公共区域、设施设备损坏的,由业主或物业使用人负责修复或赔偿。业主或物业使用人不予修复或赔偿的,其修复或赔偿费用,物业服务主体可在保证金中抵扣,余额退还业主。

修缮、装修产生的建筑垃圾,业主或物业使用人委托物业服务主体清运的,由物业服务主体按4元/平方米的

标准收取。与装修有关的其它费用如装修管理费、电梯使用费等,一律不得收取。

问:小区广告收益怎样管理?

答:利用业主共用部位、共用设施设备经营所得收益属于全体业主共有,未成立业主大会的,经营所得收益由物业服务企业进行代管,待业主大会成立后将经营所得收益交付给业主大会;已成立业主大会的,由业主大会决定其使用方式和用途。物业服务主体代为收取、保管经营收益,可以按合同约定提取劳务报酬。

物业服务收入与使用支出情况,业主共用部位、共用设施设备经营所得收益及支出情况,业主委员会、物业服务企业应当每半年公示一次,接受业主监督。业主大会可以对业主共用部位、共用设施设备经营所得收益及支出情况进行审计,也可以委托具有资质的第三方进行审计,审计结果在小区向业主公示。

关键词 停车收费 出入证管理 政策衔接

问:业主共有车位如何管理?

答:物业管理区域内占用业主共有道路或者场地用于停放机动车辆的车位,属于全体业主共有,可以收取停车费,所得收益归全体业主共有,可优先用于物业管理区域内停车设施设备建设维护;其管理、使用、收费等具体事项由业主大会决定,建设单位、物业服务主体等不得销售或者变相销售。

未成立业主大会的住宅小区业主共有车位,物业服务合同中约定停车费标准的,按约定的收费标准执行;物业服务合同中未约定停车费标准的,物业服务主体应书面公告,须获得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总户数过半数的业主同意。

问:哪些车辆应当免收停车费?

答:对进入住宅和非住宅物业管理区域内的执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮(快)快

递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车;法律法规规定应当予以免费的车辆;临时停车不超过30分钟的车辆;为业主或物业使用人提供搬家、配送货物服务的车辆;市人民政府批准免费的其他车辆,应当免收停车费。

另外,物业服务主体等在《咸宁市城区住宅物业管理服务等级标准》规定之外提供临时停车服务的,须经业主大会同意收取临时停车费(未成立业主大会的,经“双过半”的多数业主同意),所收取的临时停车费归全体业主共有;物业服务主体可以从收取的临时停车费中提取劳务报酬,具体比例由双方约定。

问:小区出入证(卡)管理规定?

答:住宅区实行出入证(卡)管理的,建设单位或者物业服务企业应当为业主免费配置出入证(卡),每户人员出入证(卡)不少于3张,车辆识别卡

每车一张。业主因遗失、损坏需补办的,可以按公示标准收取制作成本费。

对为业主或物业使用人提供维修安装等临时性服务的外来人员、车辆,物业服务主体等不得收取任何费用。确因实行出入证(卡)管理的需要,按公示标准收取出入证(卡)押金,并在使用人退证(卡)时全额退还。

问:新旧政策怎么衔接?

答:本实施细则实施前,已经签订物业服务合同且合同尚未到期或者尚未终止的,仍按原合同约定执行。实施细则实施后,新签订物业服务合同的,按照实施细则规定执行。同时,市物价局对所有前期单独制定的物业服务收费标准文件进行了清理废止,自2018年6月1日起,所有住宅前期物业服务收费需填报《咸宁市城区住宅前期物业服务收费审批表》,经市物业协会、市房管局、市物价局核准后方可实施收费。