

物业收费“新规”实施半年,部分前期物业降费还未落实——

该降的物业费如何及时兑现

■ 诉求来源
12345·青诉即办
观海新闻客户端“直通12345”
党报热线82863300
■ 话题热度 ★★★★★

“新规”实施半年,有的物业服务企业积极落实,但也有部分物业服务企业迟迟未“降价”,引来居民投诉。记者对此展开了调查。

市民反映:
有的物业还未降费

“新规”提到的前期物业是指业主大会成立前,建设单位依法通过招投标等形式选聘的物业服务企业。

“文件发布后,很多市民来咨询自家小区的物业费能否下调。部分市民对‘新规’存在误解,并不是所有的物业服务项目都要降费。”市发展和改革委员会价格和收费处四级主任科员赵起超告诉记者,与之前的前期物业公共服务收费标准相比,《指导标准》上调了一至四级政府指导价标准,并根据物业服务区域收费面积(包括住宅和商业用房建筑面积)规模确定基准价格上浮幅度上限。只有规模较大的普通住宅前期物业服务项目需要下调收费标准。

《指导标准》规定,收费建筑面积8万平方米以内(含8万平方米),上浮幅度不超过20%,最高为每月每平方米3.02元;收费建筑面积8万-15万平方米以内(含15万平方米),上浮幅度不超过10%,最高为每月每平方米2.77元;收费建筑面积15万平方米以上,收费标准不得上浮,为每月每平方米2.52元。

市民李女士日前反映,城阳区腾讯双创小镇小区的物业公司按照政策应该下调物业费,但至今未调整。

近日,记者来到该小区。融创物业青岛分公司腾讯双创小镇归心服务中心负责人郑华鹏介绍,小区的物业服务区域收费建筑面积远超15万平方米,按照政策,物业费需要从每月每平方米3.02元降到2.52元。

“我们已经将调整政策上报集团,由于需要财务报表核算,集团还未下发通知。目前,公司依旧按照每月每平方米3.02元的价格收取物业费。一旦集团下发降费通知,业主多交的费用可顺延至后期物业费中。”郑华鹏告诉记者,小区目前入住率仅有30%左右,公区能耗、人工成本高,还有部分业主因房屋质量问题不交物业费,项目处于亏损状态。小区具体的物业服务区域收费建筑面积也在测算中,他们正积极与集团、政府部门对接。

无独有偶,市民蓝先生通过12345·青诉即办反映,市北区保利·大国璟小区也存在物业费不降的问题。

“公司和业主签订的前期物管协议中约定的物业费为每月每平方米3.02元,目前我们仍按照这个标准收费。”小区物业工作人员

表示,小区的物业服务区域收费建筑面积为18.9万平方米,根据政策,物业费需要降到每月每平方米2.52元。但具体何时降费,他们已上报集团总部,还在等待通知。

已有物业服务企业积极落实政策下调了物业费。记者了解到,目前,碧桂园翡翠城、鲁商蓝岸新城等十余个物业服务项目率先完成前期物业公共服务费下调,其他符合条件的物业服务项目正逐步推进降费工作。

部门回应:
进一步规范物业收费行为

相关职能部门有何举措确保“新规”落地? “物业服务企业应自行根据本物业服务区域收费建筑面积确定政府指导价上浮幅度及收费标准。因政府指导价变动需要调整普通住宅前期物业公共服务费标准的,物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整。”赵起超提醒,若物业服务企业存在不执行政府指导价,超出政府指导价浮动幅度等价格违法行为,市民可向所在区(市)市场监督管理局部门反映,由市场监督管理部门依法予以处理。

5月31日,城阳区住房和城市建设管理局发布《关于对普通住宅前期物业服务收费超出政府指导价进行自查整改的通知》,要求物业服务企业在政府指导价规定范围内调整物业服务收费,并将超上浮标准收取的物业费自2024年2月1日起计算退还给业主或顺延至后期物业费中;逾期不按要求调整物业服务收费的,将依法移交区市场监督管理局

查处,并在信用系统内予以扣分处理。

城阳区住房保障服务中心物业服务科科长许立功介绍,目前,城阳区已有不少符合条件的小区下调了物业费,它们多为中小规模的物业服务企业,因降费区间不大、服务项目不多,降费产生的影响不大。

部分大型物业服务企业因降费影响到纯收入,有拖延的情况。“有的企业不积极提供收费建筑面积核算材料,有的以汇报、盖章等为由拖延时间。还有群众对物业提供的收费建筑面积不认可,进而向我们投诉或者咨询。”许立功介绍,城阳区住房保障服务中心督促物业服务企业主动公布收费建筑面积,将11家拒不降费企业的线索依法移交至城阳区市场监督管理局。另外,该中心对投诉量集中的小区实行优先办,争取以点带面实现政策落地。

7月,市北区市场监督管理局会同区发改局、区城管局组织辖区140余家物业服务企业召开物业服务企业综合监管工作会议,督促企业认真落实有关收费政策,立即开展自查自纠,规范自身价格行为,坚决杜绝价格违法行为。

“我们给企业留出了一个月的时间自查自纠。下一步,我们将开展辖区物业服务企业收费行为专项检查,进一步规范物业服务收费行为,维护业主合法权益。”市北区市场监管局价格监督管理和反不正当竞争科的工作人员说。

多方声音:
质价应相符 提高缴费率

物业费是小区物业正常运转的重要保

障,分毫变动都牵动着广大市民的心。

“文件发布前,我们统筹考虑了我市经济社会发展情况及社会各界意见建议,并履行了物业服务成本调查监审程序。”赵起超表示,考虑到一些中小规模物业服务企业经营困难、部分物业服务项目无理由选择最高上浮幅度等情况,市发展和改革委员会出台文件,调整优化了普通住宅前期物业公共服务费政府指导价标准。

“高价”物业费的小区业主期盼政策尽早落地。“我们小区物业费每月每平方米超过4元,收费高,但是服务质量一般。如果物业费下调,每年能省近3000元。”市民王芬告诉记者,希望小区物业能够按照政策规定及时降费,为业主“减负”。采访中,不少业主表示,所在小区物业服务“质价不一”,希望提升服务质量。

物业费下调给物业服务企业带来的最直观影响就是收入减少、利润降低,尤其是对于降费区间大、服务项目多的大规模物业服务企业,有的营收影响可达千万元,这是部分物业企业拖延降费的原因。

“物业费收取标准的规范化将使物业公司的收费更加标准化,从而提高物业服务质量与服务价格的匹配度,同时也在一定程度上缓解业主的经济压力。”北京金诉律师事务所律师王玉臣认为,如果物业收费过低,物业公司的收入会减少,为了保障利润,物业公司可能会采取裁员、降低服务质量等措施,这种情况同样不可忽视。

一位上市物业公司的高管表示,物业是劳动密集型行业,随着每年最低工资的上涨和社保基数的上调,人工成本会刚性增加,物业公司的确面临经营压力。物业公司可在质价相符的基础上,通过优化收入结构、成本控制和服务质量,来提高业主满意度和物业缴费率,从而提升盈利能力。

记者了解到,城阳区新城云樾晓院小区的物业公司执行“新规”下调物业费后,物业缴费率提高了。该小区收费建筑面积为14.54万平方米,高层物业费原为每月每平方米3.02元。“按照政策规定,物业费应下调至每月每平方米2.72元。”小区物业负责人张先生介绍,公司在充分研判后决定,物业费在按规定下调的基础上,进一步降低价格,调整为每月每平方米2.52元,并且确保服务质量不下降,该举措为公司带来回报,物业费缴费率提升,实现双赢。

小邱帮问

农村公路设置限宽墩合规吗

■ 一条农村路的路口设置了限宽墩。

“我常走的一条农村路的路口多了两个限宽墩,影响车辆正常通行。”近日,有网友在观海新闻客户端“直通12345”平台留言咨询:农村路设置限宽墩是否合规。

记者了解到,网友反映的道路限宽墩间距约2米,可容纳一辆小型私家车通行。但是,该网友驾驶的单位班车车身宽约2.5米,无法从限宽墩中间通过。

该路段养护站的一名工作人员告诉记者:“这条路距村民家门口最近处不足10米,大车通行影响村民的安全和生活质量,所以该村村委向我们提出了安装限宽墩的申请。我们经过勘察和研判后,批准了村委的申请,在道路路口安装了限宽墩。”

事实上,农村道路设置限宽墩的现象并不少见。许多农村公路只能承载一些小型车辆通行,一些村庄为了延长道路使用寿命,会在村庄路口设置水泥墩、限高杆等,限制大卡车、大货车通行。

记者从青岛市交通运输局了解到,《公路安全保护条例》第三十四条规定:县级以上人民政府交通运输主管部门或者乡级人民政府可以根据保护乡道、村道的需要,在乡道、村道的出入口设置必要的限高、限宽设施,但是不得影响消防和卫生急救等应急通行需要,不得向通行车辆收费。因此,为确保公路的安全和通行效率,农村公路可以根据保护需要依法设置限宽墩来限制超宽车辆通行。此外,限宽墩的设置需符合安全标准,确保不影响正常宽度车辆的通行,同时有效阻止超宽车辆的进入,具体宽度应根据实际情况和交通管理需求来确定,并需在显眼位置设置相应的限宽标志,以提醒驾驶员注意。

■ 5名儿童正在攀爬架上玩耍。

“市北区齐鲁康体公园儿童乐园里的攀爬架有不少螺丝凸出,容易划伤人。”近日,有网友在观海新闻客户端“直通12345”平台留言反映,自家孩子的膝盖被攀爬架上的螺丝划伤,希望相关单位尽快维修,以免其他孩子受伤。

8月5日晚6时,记者在齐鲁康体公园探访时看到,儿童乐园中有一个高约3.5米的圆锥形攀爬架,5名儿童正在攀爬玩耍。记者走近后发现,攀爬架由钢构支架和绳索组成,绳索连接处由螺丝固定,有数个螺丝不同程度地松动凸出,记者尝试用手拧紧螺丝,但仅凭手部力量无法将凸出的螺丝拧回原位。

“我家住在附近,经常带孩子来这里玩。攀爬架上凸出的螺丝很小,孩子很难注意到,

■ 攀爬架上的螺丝凸出。

家长也容易忽视,存在安全隐患。”一名陪着孩子的家长说,希望相关单位尽快维修好设备,并加强管理。

8月6日上午,记者从市北区城市管理局绿化科了解到,齐鲁康体公园的游乐设施仍处于保修期,由建设单位负责维保事宜,该科室工作人员已联系建设单位,要求其维修设施。8月7日下午,维修人员到现场维修了设施,并表示他们将查看周边监控,排查攀爬架螺丝松动的原因,防止类似情况再次发生。

“螺丝松动、凸出是攀爬架、滑梯等儿童游乐设施常见的安全隐患,责任单位要高度重视,强化日常巡查,发现问题及时解决。”一位住在附近的居民建议引入智能化监控系统,实时监控游乐设施的使用状态。

城事微觀

“周一不闭馆”是博物馆与游客的双向奔赴

“为一座博物馆赴一座城”。近年来,各地博物馆成为公众喜爱的旅游目的地之一,尤其节假日期间,博物馆门前排起长龙,门票供不应求。然而,“周一闭馆”的惯例让不少外地游客错失参观机会。

近期,一些博物馆陆续宣布调整开放时间,取消“周一闭馆”的做法。例如,今年暑假期间,北京市属公园和中国园林博物馆取消周一文物古建筑落、园中国、博物馆园(馆)的规定,全面开放接待市民游客;8月份每个周一,上海市的5家博物馆不闭馆,部分博物馆错峰闭馆;成都市的6家博物馆暑期暂停闭馆日,每日延长开放时间。

这些举措在网络上好评如潮。在门票难求、黄牛倒卖门票的背景下,博物馆增加开放时间,是对公众需求的积极回应,充分彰显了博物馆的公共服务意识。

博物馆不仅是展示历史文物的场所,更是社会教育和文化交流的重要平台。目前,全国已建有博物馆6800多所。仅2023年,我国博物馆举办展览4万余个、教育活动38万余场,接待观众12.9亿人次,创历史新高。取消“周一闭馆”,意味着博物馆将更加贴近公众,给更多人提供接触历史和了解文化的机会。

当然,取消“周一闭馆”并非易事,博物馆需要妥善排员工轮休、馆舍维护、文物保养等事项。博物馆不仅要延长开放时间,还应不断提升相关配套服务,例如在展品更新、活动策划、观众体验等方面下更多功夫,满足参观者的多元需求。

“周一不闭馆”是博物馆与游客的双向奔赴。期待更多的博物馆顺应时代潮流和群众呼声,科学安排开放时间,优化服务供给,让更多的“闭门谢客惯例”变为“开门迎客常态”,更好地承载文化遗产保护传承和弘扬中华优秀传统文化的时代使命。

你问我答

房屋因灾倒塌如何申请救助

民生在线网友:房屋因灾倒塌后如何申请救助?救助标准是什么?

青岛市应急管理局:因自然灾害导致房屋倒塌或损坏且是正在居住的唯一一处住房,符合救助条件的房屋所有人可向村(社区)申请,由村(社区)灾害信息员到现场核查评估,按程序逐级报送区市民应急局;由市民应急局组织气象、住建、发改等部门和保险公司现场逐户复查复审因灾倒房户,相关保险公司将按照有关标准救助符合条件的因灾倒房户。

救助标准如下:因自然灾害造成人员伤亡的每人最高救助15万元;居民住房倒塌或损坏的每户最高救助5万元;因灾导致受灾人员饮水困难的每户救助60元;因自然灾害导致冬春基本生活困难的家庭每人救助130元;因自然灾害导致居民基本生活用品衣被、储备的口粮、锅灶损坏无法生活的,每户救助基本生活费最高600元。

常坐短途列车如何便利购票

民生在线网友:我经常从莱西坐动车到青岛市区,有没有便捷的购票方式?

国铁济南局青岛站:目前,莱西到青岛市区的列车已开通了“铁路e卡通”服务。“铁路e卡通”是由中铁银通支付有限公司联合中国银行推出的实名制电子卡片产品,具备购票支付、扫码乘车、金融支付、城市交通4大应用功能。目前,“铁路e卡通”业务已覆盖山东省内济青快线、青荣城际、齐鲁环线、日兰高铁、平度线区段,开通“铁路e卡通”的旅客无需提前购票,可直接扫描二维码进站乘车,实现“随到随走”。

大学生自主创业有哪些扶持政策

民生在线网友:我市对大学生自主创业有哪些扶持政策?

青岛市财政局:我市对大学生自主创业主要有以下扶持政策。在初创资金方面,创业者可申请最高3万元的一次性创业补贴。在创业融资方面,个人创业可申请最高30万元的创业担保贷款,财政部门给予全额贴息;创办小微企业可申请最高400万元的创业担保贷款,财政部门给予50%贴息。在创业场地方面,符合条件的大学生可入驻我市创业孵化基地,享受房租优惠减免政策,财政部门对孵化基地给予奖补。此外,大学生自主创业还可享受人社部门提供的免费创业指导和创业服务。具体事宜可咨询市公共就业和人才服务中心创业服务部,咨询电话0532-83668967。

留言板

这些身边事 群众盼解决

观海网友“衡山学府”:西海岸新区薛家岛街道衡山学府小区以北有一块规划的公园绿地区域,但现在变成了车辆停靠点和出租用地,请相关部门落实该区域用地是否规范。

观海网友“误道”:市北区兴隆支路施工已经一年多,但迟迟没有完工,影响居民出行。

观海网友mmoPr7:平度市店子镇西柳棉村北侧的桥梁拆除后,一直没有动工建设新桥,影响村民出行。

观海网友mlIRD1:即墨区段沟岚镇小吕戈庄村在美丽乡村改造完成后,许多移动线缆裸露在外,存在安全隐患。

本版撰稿/摄影 邱正