

一个小区两种物业收费标准

主管部门：可召开业主大会表决确定



“小区物业收费标准和物业公司服务质量一直是老百姓关注的话题。近日,城区一小区业主向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110反映,小区由同一家物业公司管理,但物业收费标准却不同。同样的面积,有的业主每年要多缴几百元物业费,这让一些业主不能接受。”

■文、图/记者 徐国文

我和物业 那些事儿



昊天大厦小区以两栋楼之间的通风口为界限,分为一期(左)、二期(右),两个楼栋物业收费标准不同。

业主反映 一个小区有两种 物业收费标准

2015年前后,秦先生(化名)一家搬进了北京中路昊天大厦小区二期的新房。收房时,小区前期物业公司工作人员告诉他,物业收费标准是1.5元每平方米。对此,他没有异议。“新小区1.5元每平方米的物业费比较正常,只要服务跟得上,我觉得不算贵。”随后,秦先生与物业公司签订了物业服务合同。

2018年,秦先生偶然在小区二期业主群中看到一条消息,小区一期物业费是1元每平方米。次日,秦先生向物业工作人员核实情况,对方证实了这一点。当时,秦先生已缴纳近3年的物业费。

秦先生介绍,他家房屋面积约120平方米,按照1.5元每平方米的标准计算,一年需要缴纳2160元物业费,而一期业主同样面积的房屋一年只需缴纳1440元。“这样算下来,我每年要比一期同面积的业主多交700元。”秦先生说。

“同一个小区,同一个业委会,同一家物业公司,为什么物业费会有这么大的差距?”秦先生说,二期多名业主了解情况后,曾向物业公司讨说法,但物业公司的回应让他们很不满。

记者调查 商业区收费标准 也不相同

秦先生反映的情况是否属实?6月9日上午10时许,记者来到昊天大厦小区了解情况。当时,几名业主正在楼下聊天。“小区分为一期、二期,由同一家物业公司提供服务,小区也只有一个业委会。”该小区一期一名业主告诉记者,小区一期、二期物业收费标准确实不同,二期物业收费标准要比一期高一些,但具体高多少,他也不清楚。

随后,记者通过走访了解到了昊天大厦小区的物业收费标准:一期住宅区物业费为1元每平方米,二期住宅区物业费为1.5元每平方米。昊天大厦为商住混合体建筑,商业区的物业收费标准也不一样。其中,一期商业区为1.8元每平方米,二期商业区是2.0元每平方米。

采访期间还有业主透露,二期有个别业主因为对物业收费标准不一感到不满,拒绝缴纳物业费。

物业回应 楼栋建成年代不同 收费标准也不同

为什么同属一个小区,物业收费标准却不统一?记者来到该小区物业公司探访。“主要是因为一期、二期房屋建成时间不同,导致收费标准存在差异。”物业公司一名工作人员告诉记者,昊天大厦共有居民360余户,一期于2010年前后建成投用,共有居民201户;二期于2015年建成投用,共有居民160余户。“一期建成时住宅区物业费定价为1元每平方米;二期建成后考虑到物价上涨等多方面因素,住宅区物业费定价为1.5元每平方米。”

此外,该物业公司会计李女士表示,近年来,确实有业主反映小区物业收费标准不统一。去年,考虑到疫情影响,经向二期业主征求意见,并向主管部门备案,二期的物业收费标准由最初的1.5元每平方米下降至1.2元每平方米,这一标准已从今年1月1日起执行。

随后,物业公司工作人员带领记者来到小区二期楼栋。记者在电梯外的公示栏上看到了关于降低二期业主物业费的通知以及业主投票相关公示内容。“以前领导考虑过将物业收费标准统一下来,但是下调太多的话,会对物业公司正常运转造成影响;如果统一上调物业收费标准,那肯定有业主不满意。所以,这件事就搁置了下来。”李女士说。

记者了解到,虽然物业公司下调了二期的物业收费标准,但还是有少数业主不认可,认为同一小区就应该统一收费。还有业主表示,将继续向相关部门反映,积极维权。

主管部门 可召开业主大会 统一收费标准

针对该情况,记者采访了市住建局物业科工作人员张军。

张军介绍,由于小区建成年代不同、楼栋属性不同等原因,除了昊天大厦,我市还有一些小区存在这样的情况。

2021年,市发改委、市住建局联合发布《关于规范十堰城区物业服务收费管理有关事项的通知》(以下简称《通知》),其中规定,十堰城区前期物业服务收费标准分为4级,物业费标准从最低的0.5元至最高的1.5元,并对相应等级物业费标准需要达到哪些要求进行了明确说明。

在物业公司收费标准方面,《通知》指出,建设单位应当依法公开选聘前期物业服务主体,在政府制定的收费标准范围内与之约定具体收费标准,签订前期物业服务合同,并向价格主管部门报送合同约定的物业服务等级和收费标准等资料。已依法成立业主委员会的住宅小区,其物业服务收费不作为前期物业实行政府定价管理,物业服务收费由业主大会和物业服务主体按照公平、公正原则,就物业服务内容、服务标准、收费标准等进行约定。

“也就是说,如小区尚未成立业主委员会,那么物业费收费标准由开发企业和物业公司按照《通知》相关要求约定,但不能超过政府规定的最高标准。如小区已成立业主委员会,物业收费标准应由业主大会来表决,小区业主对物业费收费标准存在异议的,建议组织召开业主大会,统一物业费收费标准。”张军说。

《湖北省物业管理条例》第24条规定,制定和修改业主公约或者管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则;选举业主委员会、更换业主委员会委员或者撤销业主委员会委员职务;选聘、续聘和解聘物业服务企业或者决定自行管理物业等内容需要由业主大会表决,且应当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。