

新物业收费办法执行首日 小区业主依然“雾里看花”

记者 任金如

交过下半年物业费的业主,可以索回多交的物业费吗?昨日新交付的小区,是否就该按“菜单”收费?小区内临时停车费用的多少,是否也可以约定?负责小区前期物业的开发商,究竟该在何时对物业收费“菜单”式约定?

8月1日,是合肥物业收费办法生效的第一天。但是,面对没有被解释的“禁令”,一些小区的业主们,向记者问出N多问题。



调查现状

三种小区,三种“执行”

“为什么我拿到的业主手册没有写明是哪一种菜单,只是说高层的物业费12元/月·平方米,这个费用能说明我享受的是甲级物业服务吗?”昨日,在合肥政务区圣泉路与习友路交汇处某楼盘刚收房的胡女士向记者。在胡女士提供的《业主手册》上,记者只看到小区物业费收费标准(叠加住宅0.84元/月·平方米;小高层1.1元/月·平方米;高层1.2元/月·平方米);共有专项设备运行能源消耗(如共用水、电)将设独立计量表考核,由小区全体业主/住户按实际发生费用分摊,每两月分摊一次。

蜀山区南屏花园业主刘先生也反馈,他们小区没有执行物业费新标准,很多业主都预交了下半年物业费,有的还预交了一年,但因为他们的小区属于单位房,所以没有业委会。“像这种情况,可以索回多交的费用吗?可以索回多少?”

而位于蜀山区潜山路与望江路交口某楼盘物业介绍,虽然他们已经做好调价预案,但因为公司没有批复,所以暂时不能公布。

N个疑问 谁该执行,谁在犯规?

N个小区昨日都没有执行新标准,小区的业主心里也“没谱”。

“我住的小区至今还是由开发商聘请的前期物业在管理,业委会还没正式成立。如果我们要按照新办法约定物业费,只能等到业委会成立吗?”这是昨日庐阳区万家华庭的业主杨先生问的问题,如果多数业主同意,他们是否可以现在就要求物业公司按新办法收费?

“如果小区一直没有成立业委会,难道就一直不能执行新的收费办法吗?”蜀山区博澳丽苑吴女士说出了自己的担忧:“北京明确规定,前期物业最多进驻3年;而合肥的前期物业都是由开发商签订,合同期限直至选出业委会为止。”吴女士已经交了下半年物业费(高层物业费单价1.2元/月·平方米),但她享受的却不是甲级的物业服务。

还有,临时停车费是否也可约定?新的物业费收费办法中也没有明确规定。在昨天执行的首日,大部分小区没有对物业费收费标准、等级标准“明码标价”。如何判定小区是否可以执行新标准?业主不清楚。如果确实属于物业违规,有关部门会处罚吗?业主向哪个部门投诉?

权威答复 该不该执行,看合同

“并不是新物业收费方法生效,每个小区都要执行新办法”,昨日,合肥房产局相关处室负责人明确答复。

据该负责人介绍,如政务区昨日刚交付的楼盘,已经是第三期,物业管理仍然属于前期物业,以开发商和物业公司签订的合同为准。如果业主有意见,可以通过业委会来重新选聘物业公司,约定物业的服务等级和收费等级。但是,没有成立业委会的小区,开发商和物业公司签订的前期物业合同仍然有效,收费也仍然按照原标准、原办法。新办法中并没有对临时停车费做出明确要求,但可以约定。

从8月1日起,新的住宅小区公开招投标物业,前期物业和开发商必须确定物业服务等级标准,否则物业公司就无法去物价局备案,上述人士介绍。那些还不完全具备成立业委会条件的小区,假使业主想享受新办法的优惠,只要有50%以上(含50%)业主同意,就可以向街道、社居委申请成立名义上的业主大会,和物业公司重新拟订合约。

省城租房市场暑期“水涨船高”

涨幅普遍近二成

杨颖 潘雪梅 赵艳艳 程蕾 记者 任金如

“不管你信不信,反正我是信了!在合肥租房真不容易!”一室一厅月租880元,非一年不租……面对如此苛刻条件,今年准备暑期在合肥实习的省城某高校学生小陈(化名),终于决定改变计划——回家算了。

房客讲述:一波三折的“租房史”

大半个月都找不到一套满意的房,这就是小陈同学在合肥的真实经历。

学期结束时,他就想通过网上租一套房,准备暑假留在合肥实习,可是等他打电话时,发布信息的人要么说房子已出租,要么就是说让他排队看房。“电话费浪费了不说,一间房也没看到,而且网上租房的价格都很高,两室一厅的房子,价格被抬高得离谱。”小陈无奈地说。

七月中旬,小陈来合肥租房,也备感“鸭梨”大。他去过六安路上的几家中介公司,看似没有变化的中介费(看房成功,签订合同时收取当月房租的30%作为中介费),也随着租金的上涨而“隐形”提高。

如果找中介,租一套一室一厅的房子,月租就须880元,能配备空调、热水器等;如果找房东,除非签约租一年,否则根本不给租。网上找、自己找、通过中介找都没租到房的小陈,终于决定回家。

中介“苦水”:舒适便宜房不好找

“想找到合适的房子必须等”,三孝口附近一中介公司负责人说,今年暑假,大量高校毕业生、大学在读生涌入合肥找工作、实习,现在出租房源很紧缺。

中介压根不担心没“生意”,安徽大学老校区附近“孟大姐房产中介”工作人员说:“只要有房,都能租出去。因为临近小区和学校,来租房的多是高校学生、陪读家长、外国留学生等。另外,附近拆迁住户,也选择在这租房。”另据记者了解,物价上涨,很多人选择续租,能出租的房源越来越少。

“今年房租和去年相比,涨价幅度大约在10%~20%左右,即每套房的租金至少比去年提高了100元/月。”肥西路与屯溪路交叉口附近中介所朱老板说。而租房人要求越来越高,也是导致租房价格过热的原因,龙河路上经营房屋中介已有12年的孙大姐告诉记者:“现在客户对房子要求越来越高,尤其是娇生惯养的年轻人,不怕贵,就是要条件舒适,那些配备热水器、空调的房子,月租至少涨了200元。”