【"物业等级收费系列访谈"之权威解读】

物业收费超标一定违规吗



视频现场 快报记者 路军 摄

【视频预告】

物业等级收费 请业主来谈

"物业等级收费系列 访谈"第二场将由南京 两家知名物业公司参与, 时间为19日14: 30-15: 30, 嘉宾为苏宁物业管 理有限公司总经理倪培 玲、凌云物业管理有限 公司总经理张家宁,主 要内容是他们怎么看待 物业等级收费标准。

系列访谈的第三场将 由小区业主参加, 时间为 20 日 14: 30-15: 30。欢 迎小区业主 (最好是小区 业主委员会成员)报名参 与,有意者请登录 www. lifenanjing.com.cn

"业主联盟"论坛报名, 报名时请留下你的联系 方式。

至全椒班线调整

□快报讯(通讯员 苗

红军 记者 毛丽萍) 从下

月12日起,南京至全椒班

线将统一在汉中门车站发

车,不再前往三山街中北车

站配客。此举至少能节省一

留了一个过渡期,即10月

22 日至11 月12日,中北客

运站保留7个全椒班次,而

汉中门车站则每20分钟或

赏枫专线开通了

□快报讯(通讯员 ト

市民可以在南京火车

照雪 记者 鲍铭东) 深秋

十月,又到了去栖霞山欣赏

枫叶的时候了。中北巴士本

站郊区车站乘直达栖霞山

的赏枫专线车,也可以乘坐

南龙线车到达栖霞山赏枫。

火车站发车时间早班为早

晨 5 点,返程末班车时间为

下午 5 点,票价为 2.5 元。

在车站市民可以直接购买

到栖霞山的门票,并且同时

可以享受免费乘坐单程公

交车的优惠

周六起开出赏枫专线车。

汉中门车站还是为市民

个小时左右的行程。

30 分钟流水发车。

【出行参考】

快报记者 尹晓波

"菜单式"的物业等级收费究竟如何"点菜"?针对"菜咸""菜淡"众口难调的物业收 费问题,昨天南京市房产局物业办物业管理科胡新芒科长、南京市物价局房地产处章雷科长 做客快报"生活南京"网站(www. lifenanjing.com.cn),结合 11 月 1 日即将试行的《南京 市普通住宅物业服务等级和收费标准》,对众多读者提出的疑问及具体案例作了全面详细

收费高不高要看是 否突破批复

问:这次《标准》规定, 多层住宅最低、最高等级收 费分别为每月 0.35 元 / 平 方米和1.25元/平方米,高 层住宅最低、最高等级服务 收费分别为每月 0.70 元/ 平方米和1.90元/平方米, 这是不是说物业公司高于这 个收费价格就属违规行为?

答: 这次价格定义是最 高基准价,比如说像多层住 宅,一级月物业费是0.35 元/平方米的标准,这就是 最高基准价,但是有些项目 可以调节,比如说像安全护 卫,根据管理规模的大小, 有一个调节上浮的因素,低 干 2 万平方米的小区,收费 标准可上浮 20%之内。有的 普通住宅收费高于一个标 准了,要看是不是业主委托 物业管理的合同标准,可能 物业有《标准》没有涵盖的 内容。物业公司是否违规应 看其是否超过价格部门批 复标准或合同约定标准。

超过最高价可能有 两种情况

问: 这次的等级收费 组合有 58 种, 这些组合的 最高价格是1.9元/平方 米·月,但是我的小区收费 已经超过1.9元了,按照新 标准的话,是不是说这些小 区以后服务就要"打折"或 者缩减一些服务了?

答:如果小区物业管理 费超过1.9元/平方米,可 能有两种情况,这首先要和 原来的标准进行对比,原来 规定高层最高收费标准是2 元/平方米·月,如果以前 经过价格核准部门核准,那 继续按2元/平方米收取, 到期后再对照新标准重新 选服务;另外,可能一些小 区是把物业管理费和实际 的公共能耗费用加在一起 收了。事实上,有个小区每 月物业费收到 2.2 元/平方 米,物价部门审批的费用是 1.7 元/平方米,小区又加

了 0.5 元/ 平方米公共水电 分摊费用,只要业主认可, 执行没有问题。

电梯电费仍然要另 外算账

问:现在《标准》中电 梯运行费按 0.25 元 / 平方 米·月收取,这个费用是用 来干吗的?包含在物业费中 吗? 现在我们小区物业费是 一个月1元钱一平方米,电 梯另收2毛钱一平方米,它 包含在物业费用中吗?

答:这次所说的电梯运 行费用是包括在业主选择 的物业费用中的,是有电梯 小区必选项目之一。它包括 电梯定期常规保养、电梯年 安全检测和零星配件及维 修三部分产生的费用,不含 电梯驾驶员费用,要配置 驾驶员的,费用按实结算。 按照以往规定,这个1元 钱的物业费,也是包含了电 梯运行费的,另外收的2毛 钱是电梯的电费。新标准也

出入口设多少由业 主大会定

问:我们小区现在有5 个出入口,但是这次《标 准》规定在公共区域的管理 类别中,只针对两个出入口 进行测算费用。那多设置的 3个出入口怎么计算费用?

答: 关于出入口的设置 主要还是由业主大会和开发 建设单位根据实际情况进行 协商,在合同中具体约定。

停车费收益 70%入 维修资金

问:我们小区车库产权 是小区业主共有的,现在车 库一个月收费有三四万元, 这部分收入可不可以在计 算物业费时扣除掉?

答:这个是应该在合同 中约定的。如果合同没有约 定,根据相关的规定,去除 成本后"三七开",70%应 纳入专项维修资金,30%用 于补贴物业服务费

快报记者 尹晓波

自考周末启动

考后一个月可查分

□快报讯(通讯员 童仁武 沈考宣 记者 谢静娴) 江苏省 2006年下半年高等教育自学考 试将于10月21日、22日和28 日、29日两个双休日进行。从本 次考试开始,江苏省所有考场将 逐步配备和使用金属探测器。

考试一个月后,考生可通过 拨打电话:16887788 或使用手 机短信查分,编辑:CF 准考证 号,发送到:移动09500、联通 1950、小灵通 9195。

【天天出彩】

7位数 (06163 期)

中奖号码: 7281660

奖级 中奖注数 每注奖额 特等奖 6注 50000000 元 一等奖 3注 63213 元

东方大乐透 (2006122 期)

中奖号码:2 4 19 20 29 33 34 特别号码:13

奖级 中奖注数 每注奖额 一等奖 1注 5000000 元

15选 5 (2006283 期)

中奖号码:2 3 6 7 12 奖等

中奖注数 每注奖额 特等奖 0 注 0元 一等奖 23 注 7142 元

3D游戏 (2006283 期)

中奖号码:131

奖等 江苏中奖注数 每注奖额 单诜 238注 1000元 组选3 427 注 320 元 组选6 0注 160 元

排列 5 (06283 期)

中奖号码:0 2 3 3 9 中奖注数 每注奖金 排列 5 12 注 100000 元

排列 3 (06283 期)

中奖号码:023

中奖注数 每注奖金 奖级 排列3直选 6727注 1000 元 排列3组选6 41875 注 210元

22选 5 (06283 期)

中奖号码:02 04 05 17 21 奖级 中奖注数 每注奖额 特等奖 18 注 1979 元

4场进球游戏(06027期)

正确结果:13+3+01001 奖等 中奖注数 每注奖额 - 等奖 1487 注 3172 元

6场半全场胜负游戏 (06012期)

正确结果:000033333 3 1 0

奖等 中奖注数 每注奖额 一等奖 3681 注 2250 元

■"快报论坛"第三期周日开谈,话题紧扣你家门口规划

■"生活南京"全程直播,欢迎市民报名参加

快报邀您说说门口"新邻居"

【特别提醒】

三种方式 参加论坛

时间:10月22日 (本周日)上午9:30 论题:说说家门口

的"新邻居" 邀请代表:规划 局、专家、人大代表、政 协委员、快报记者和市 民代表

主要讨论点:

- 1. 建设项目给周 边群众带来的影响
- 2. 周边群众反映 相对比较集中的问题
- 3. 规划审批中遇 到的困惑和一些做法 报名方式:
- 1. 打电话: 96060 2. 发短信: 13675161927
- 3. 可登录 www. lifenanjing.com.cn 论坛在线报名

听说家门口要建个厕所,住在下关的张大爷不高兴了,这个"新

南京市规划局负责人昨 天说,凡是新建的建设项 目,尤其是在老城内的建设 项目,都会给周边群众带来 一定的影响。由于建设项目 的不同,有一类建设会带来 好的、积极的影响,如建设 绿地、改善环境等;另一类 则会带来一定的负面影响, 比如道路拓宽后给临街居 民楼带来的生活干扰,又如 新建公共厕所、垃圾中转 站、配电站等会带来局部环 境污染,等等。

对市民家前屋后的"敏感" 项目,规划审批非常严格。但 有的项目不建不行,例如常 府街变电站,如果不建的话, 可能就对周边大面积供电带

邻居"确实给周边居民大开方便之门,但那气味却让张大爷吃不消。 为此,他极力要求厕所挪个位。像张大爷这样,要对家门口的规划说 说自己看法的市民还有很多,本周日上午,由快报和南京市规划局携 手"快报论坛"将给大家提供这样一个畅所欲言的好机会。 来隐患。规划人员说,存在

民的"阳光权"

记者了解到,现在,南京

建与不建争执的还有一些高 楼,从城市发展和节约土地 的角度来看,南京老城确实 需要建一些高楼,但有时候, 这些高楼建成后损失了一些 住宅的阳光, 伤害了一些居

那么,市民又应该以怎 样的心态来对待这些"新 邻居",对城市规划的审批

者又有啥样的建议,欢迎 您把观点和看法带到"快 报论坛",与规划局的领 导、专家、政协委会和人 大代表分享。此外,如果 您正为家门口的建设所困 扰,对家门口的规划有不 同看法,也可给我们提供 新闻报道线索, 一经采用, 即付线索费

快报记者 尹海峡

海马、一汽大众英雄所见略同 在服务上出牌

推出首款自主品牌轿车 福美来2代获得业内外一致 好评之后,海马汽车借成都 车展发布 " 蓝色扳手 " 的服 务品牌,其中"捍卫汽车价值" 的品牌理念颇具震撼效果; 一汽大众在完成新领导集体 亮相之后,也发布了服务品 牌 " 严禁就是关爱 ", "9 个

1"的阐述也极具新意

"蓝色扳手"不仅仅是 个品牌管理体系,更体现 了一种坚定而豪迈的企业精 神。它包含了几个方面的内 容,除了"阳光假日"、"金秋 之旅 " 等定期的保养措施之 外,还包括严格控制维修质 量、严格控制配件渠道、保证 有竞争力的价格、提供专业 的维护方案等,公布配件及

南京五金机电业闪新亮点

南京义乌小商品城五金市场开业

工时价格,全程实施透明化 的价格政策,给消费者明明 白白的消费体验, 并加强对 车主的培训, 使消费者更懂 得用车、维护车。同时,海马 全面下调了配件价格,平均 下调了35%,其中最大降幅 达 82%, 深入贯彻 " 蓝色扳 手"的"捍卫汽车价值"的 口号。

China International Education Expo 2006



www.ChinaEducationExpo.com

南 京・维 景 国 际 大 酒 店 2006年10月24日 14:00pm-19:00pm

现场讲座

中語(Topic) Mendan IR forefolder X Vouldkinder 文・紹介製製及を運搬等 ME美人表示 HING / Time 14:50 - 15:11 学物地(特 / Embio 英國皇籍華堂文化教育法 12:30 - 19:00 анили Busines IT Covers a Avet Alic 聖学派表生和決議中点 17 90 19 12 **美国教育者《联委中**位 Med was tra monks 18:20 - 77 00 北京、航尔汉、上等、秦市、以野、河南 大场引 周州原县,与北省内署、海人相至、四市人、三 中 卢严、新生、大场战、海军、河内等内有地 战区的统动代表队战略信誉坚定民间考查

北京集件 (重) 中华人民共和国委员协 主教学性 ● 中期限的国际公共协会中央

近日,南京义乌小商品城 又传来捷报,规模十分巨大的 五金电器专营场所,正式面向 社会各界五金专业经营户。据 了解活动当日,有数百名观众 参与了开业仪式,其中包括

市、区的相关领导、江宁区的 大学生以及许多前来市场购 物的顾客。

该项目主要是位于义乌 小商品城 B 区的 4、5、6 三 栋,共可容纳专业经营五金机 电类产品的商户百余家,目前 已有包括产销量全国最大的 工业电器高科技企业正泰电 器、中国酒泉卫星发射中心电 气供应商德力西电气、全球华 商 500 强企业、中国电气百 强企业的天正电器以及中国 500 强企业人民电器等多个 国内著名品牌加盟。据义乌小 商品城相关负责人介绍,义乌 小商品城的五金机电规模之 大、品种之全在南京地区并不 多见,而且该市场拥有众多厂 家直销处,以及拥有原产地背

景的代理商,一 -定能在价格上 保证其合理性。

另据介绍,南京义乌小商 品城由南京浙商投资集团投 资建设,作为"十一五"期间 南京市十大重点商业项目之 ·,在南京以及周边地区的规 模、档次、影响力方面均有着 很好的优势。此次义乌小商品 城五金市场开业,标志着义乌 小商品城在实现长远目标的 道路上又迈出了十分坚实的