

【“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培、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)报名参加,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。

快报记者 尹晓波

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,低于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的公共能耗费用加在一起收了,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,可能有两情况,这首先要和原来的标准进行对比,原来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,这个费用是用来的干吗的?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、电梯年检、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。新标准也是如此。

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不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

【出行参考】

## 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。此举至少能节省一个小时的行程。

汉中门车站还是为市民留了一个过渡期,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30分钟流水发车。

## 赏枫专线开通了

快报讯(通讯员 卜照雪 记者 鲍铭东) 深秋十月,又到了去栖霞山赏枫叶的时候了。中北巴士本周六起开出赏枫专线车。

市民可以在南京火车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。

■“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

论坛: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。

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。

记者了解到,现在,南京对市民家前屋后的“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

来隐患。规划人员说,存在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,伤害了一些居民的“阳光权”。

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、政协委员和人大代表分享。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线索,一经采用,即付线索费。

快报记者 尹海峡

## 在服务上出牌 海马、一汽大众英雄所见略同

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”不仅仅是一个品牌管理体系,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

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,并加强对白车的培训,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。

## 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

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业场所,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、全球华强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一,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一步。

**2006 中国国际教育展**  
China International Education Expo 2006

南京·维景国际大酒店  
2006年10月24日 14:00pm-19:00pm

时间 / Time	演讲嘉宾 / Exhibitor	主题 / Topic
14:30-15:30	美国国际交流协会代表	国际教育交流趋势与展望
15:30-16:30	美国国际交流协会代表	国际教育交流趋势与展望
16:30-17:30	美国国际交流协会代表	国际教育交流趋势与展望
17:30-18:30	美国国际交流协会代表	国际教育交流趋势与展望

www.ChinaEducationExpo.com