



7月1日起,《苏州市物业服务收费管理实施细则》将施行,届时从小区物业服务费项目、房屋空置优惠到停车收费等,都将有明确的收费标准。此外,服务双方在《细则》实施前已经依法通过协议、合同等形式约定物业服务收费等事项的,继续按原约定执行。 陈小芬

## 物业收费细则7月1日起实行 物业费账单 每半年至少公示一次



资料图片

### 定价

#### 政府指导价稍后会制定

目前,苏州市有物业服务企业1296家,在管住宅项目2048个,面积约1.71亿平方米,住宅的物业管理覆盖率约为80%。然而,物业收费缺乏有公信力的标准、透明度不高,而人们对物业管理水平的要求不断提升,物业和业主之间的矛盾变得突出。为解决这一难点,《苏州市物业服务收费管理实施细则》顺势出台,对物业服务的具体收费进行规范。

物业服务费包括物业服务公共服务费、汽车停放费、特约服务费、代办服务费。《细则》规定,普通住宅前期物业服务费实行政府指导价,业主大会成立后,由双方协商确定,别墅、高级公寓等非普通住宅和非住宅物业服务费实行市场调节价。

此外,价格主管部门将会同物业管理行政主管部门,依据物业服务等级标准或分类分项等级标准,制定相应的基准价与浮动幅度,并向社会公布。每三年内,会对这个基准价和浮动幅度进行评估,根据结果适时调整。

### 装修押金

#### 严禁物业变相收费

对空置优惠、代收代交费用、装修押金、新增公用设施设备的费用处理等相关事项,《细则》做出明确规定。新建普通住宅,业主办理入住手续后未入住或未使用,并事先书面告知物业的,在不超过24个月内,物业公共服务费按70%交纳,优惠期超过24个月的由双方协商确定。

物业管理区域内由全体或部分业主承担,且不直接计入单个业主的电梯、水泵等设备运行电费及电梯年检维保、公共照明、公共用水等产生的费用,由物业单独列账,已经计入物业服务费成本的,不重复计费。

物业严禁以收取物业服务保证金、押金的形式变相收费。至于曾经很普遍的装修押金或保证金,物业不得再收取。

房屋交付使用时,配套的共用设施设备一般不得在房价外加收价款,必不可少的附属商品也不得零星收费。物业交付使用后,物业管理区域内新建、改建、扩建共用设施的,建设及运行费用的承担按照有关规定执行,没有规定的按照约定执行。

### 停车费

#### 缩小地面与地下收费差

按照现行规定,住宅小区地面车位收费每月不超过120元,地下车位收费每月不超过400元,这样的收费差导致地面停车拥挤、地下车位闲置。

针对小区停车管理的热点问题,《细则》出台后,价格部门将会同住建部门对现行的住宅小区停车收费标准适当调整,缩小地下与地面的收费差距,让车主主动往地下停车。

为提高车位使用率,鼓励探索对业主的车辆实行不固定车位、先到先停等其他有效的管理方式。在满足业主停车需要的前提下,有条件的住宅小区可设立临时停车位,供访客等临时停车使用。

临时停车实行收费的,应提供不少于两小时的免费停车,业主大会成立后,免费停车时间由业主大会或业主大会授权的业委会与物业协商确定。

具体的收费标准,须符合政府指导价的规定。

### 乱收费

#### 明令禁止八种行为

《细则》对明码标价及财务公开作出明确规定。要求物业服务企业在物业管理区域的显著位置,每半年不少于一次公示汽车停放费、经营设施收益收支情况、代收代交费用分摊等情况,接受业主、物业使用人、街道办事处(乡镇人民政府)的查询和监督,每次公示时间不少于15天。物业企业的财务收支状况也应当按照合同约定进行公布,接受业主监督。

另外,物业只要有下列行为,价格主管部门将依法处罚:1.超出政府指导价浮动幅度制定标准的;2.不按照规定提供服务而收费的;3.采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的;4.强制或变相强制服务并收费的;5.接受供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位委托,代收有关费用时向业主收取手续费等额外费用的;6.不按规定明码标价的;7.未按法定要求公示或失实公示物业服务费用、经营设施收支、代收代交费用分摊等情况的;8.其他违反价格法律、法规、规章规定的行为。

2014年常熟城区各学区公办校(幼儿园)的施教区,今起在常熟教育信息网上公布。查询时只要输入小区名称,就可显示所属城区直属初中学校学区。另外,全市其他公办学校(园)的施教区,会在(园)网站、校(园)门口向社会公布、张贴。 何洁

## 常熟中小学幼儿园施教区今起网上公布 输入你家小区名 就知道是哪个学区

### 招生政策有五处微调

今年,常熟市幼儿园、小学、初中继续实行划区招生,报名时间均为7月5日至7日,在此期间,学生的父母或其他法定监护人可凭相关证件和材料,到施教区学校(幼儿园)报名。按照上级文件精神,今年常熟市的学前教育、义务教育阶段招生政策有五处微调。

●关于学区房的认定。苏州市规定,如果多处合法固定住所中含有人均面积低于18平米的房屋,该房屋不再作为确定施教区的依据。但常熟将今年作为过渡期,此规定从2015年开始实行。

●关于学位的提供。苏州市规定房子五年当中只能认定一个学区区生,而常熟规定,幼儿园三年,

小学六年,初中三年认定一个学区区生。

●关于产权证取得时间。苏州市规定,合法固定住所产权证的期限须在当年度6月30日前获得,今年作为过渡,常熟市仍以8月31日为准,明年起正式执行新规定。

●关于幼儿园跟小学招生。今年推行幼儿园独立办园试点工作,开始执行入园和小学两次招生。也就是说,秋季入园的小班新生,三年后不直接升入对应的小学,而是按照起始年级的招生政策入学。

●关于学区区生招生。今年分两批进行,第一批为户口与合法固定住所一致的学生,第二批为有合法固定住所但与户口不一致的学生。



资料图片

### 实验中学按一校三区办学

连日来,常熟市实验中学的学区划分情况备受关注。据了解,常熟市教育局将深化实验中学集团办学,按照一校三区的模式运作,包括湘江路校区、昭文路校区(兴隆中学)、崇文校区。三个校区今年初一起实行教师统一调配,统一安排。今年秋季,湘江路校区暂停招生,学区内初一学生统一到崇文校区就读,该校区将分步规划改造。

今年,常熟市教育局扩大“共同学区”的范围。所谓“共同学区”,就是地处两校学区交界处的某些区域,适龄儿童可以凭合法固定住所的产权证,任选其中一所学校报

名就读。

今年设置了以下几个共同学区:实验中学崇文校区是东至新世纪大道、南至长江路,西至海虞北路,北至北三环,以及原实验中学学区;实验中学湘江路校区和市中一中的共同学区是东至海虞北路,南至常浒河延至泰安桥,西至福山塘至环城北路转鸭潭湾至泰安桥,北至珠江路;外国语初中、实验中学崇文校区共同学区是泰山路以西、北三环以南、海虞北路以东、长江路以北区域;实验中学昭文路校区、崇文校区共同学区是新世纪大道以西,北三环以南,泰山路以东,长江路以北区域。

### 看风言

#### 气温降了,紫外线强了

昨天还在下着零星小雨,今天就转为多云天气,最低气温18℃,最高气温25℃左右。温度虽降了,但紫外线照射强度较大,大家得做适当防护。

据苏州市气象台预报,本周以多云天气为主,到周末渐渐转晴。气温方面,接下来三四天的最高气温全在25℃左右,直到周末,最高温度才会回升到30℃以上。 尹焱

#### 今明后三天天气

今天 多云 19℃~25℃  
明天 多云 20℃~26℃  
后天 多云 19℃~26℃

### 微发布

#### 戈巷街下穿铁路通道 6月要封闭抢修

@孙佳桦 因戈巷街下穿京沪铁路通道道路局部沉降,即日起至6月30日,苏州工业园区决定对戈巷街下穿铁路通道封闭抢修。抢修期间禁止机动车辆通行,请机动车严格按照现场交通导行标志提前择道绕行,过往行人及非机动车减速慢行并服从现场交通疏导人员指挥,途经的公交线路临时改线运营。

#### 5月卖了5368套住宅 成交均价不降反升

@何洁 据搜房网数据中心统计,“红五月”住宅成交5368套,环比上月减少87套,跌幅1.6%,但同比增加2.5%;住宅实际成交均价11793元/㎡,环比上涨1.42%,同比涨了6.78%。据悉,6月大约有22个楼盘开盘或加推,其中住宅19个,别墅2个,商业1个,纯新盘高达13个。

### 热读

#### 供电“五彩梦”助学组 带民工子女逛苏州城

5月31日,苏州供电公司“五彩梦”助学组通过“亲城计”主题活动,带着木渎友好学校的农民工子女感受父母的劳动成果,畅想美好未来。

当天早上8点30分,“五彩梦”助学组的志愿者们带领二十多名小朋友来到苏州轨交一号线木渎站,参观了地铁站、调控室、设备室和驾驶室,亲身体验了苏州地铁安全、准点、快捷的乘车环境,领略了先进的科学调运模式,还通过工作人员的介绍,进一步地了解地铁的相关知识。

参观完现代化的苏州,小朋友们来到具有浓浓“苏州味”的博物馆。“我知道,这是贝聿铭设计的。”徐曹毅小朋友说,“我还知道,粉墙、黛瓦是苏州建筑的特色。”志愿者好奇地问:“你怎么知道那么多呀?”“因为我爸爸那时候就是这里的建筑工人,他告诉我的。”男孩稚气未脱的声音里满满的自豪感。

志愿者刘文婷告诉小朋友,苏州有现在的发展并不是一朝一夕的事,也不是靠某一个人能完成的,而是所有劳动者用勤劳的双手和辛勤的汗水一点一滴凝聚起来的,他们都是这座魅力城市的设计师、缔造者和主人。

“我在苏州生活了6年,今天是我最高兴的一天!我想要一直住在这里。”活动结束后,一名小朋友拉着志愿者的手,腼腆地说道。

蒋文龙