



物业公司为何加收“特殊服务费”?

市物业办:增值服务不在核价范围内,收费前须征得业主同意

南京市民刘女士近日向《现代快报》金楼市编辑部打来咨询电话,说她在江宁看中了一家名叫金辉禹洲金陵铭著的楼盘,房子的户型、价格、区位,都很满意,唯独物业费的收费标准,令她有点看不懂。对此,记者展开了调查。

现代快报记者 马文煜

市民爆料

除1.9元/m²物业费还要另交服务费

根据刘女士提供的线索,记者来到了位于江宁区的金辉禹洲金陵铭著售楼处,销售人员告诉记者,买房时,需要签订一份前期物业管理服务合同,里面涵盖了今后小区物业收费的标准:包括1.9元/m²的物业费,0.6元/m²的公摊水电费,外加0.6元/m²的特殊服务费。这些加在一起,今后业主每个月要缴纳的总费用为3.1元/m²。

当记者问到何为“特殊服务费”,可否不交时,这名销售人员表示,小区今后会为每幢楼的业主单独配置一个楼幢管家,所谓的“特殊服务费”就是指这个及一些其他增值服务的收费,而且这部分收费事项已经被写进了前期物业服务合同里,业主拿房后必须缴纳。

据记者的调查,目前南京收取“特殊服务费”的小区并非只有金辉禹洲金陵铭著。位于江北的雅居乐滨江国际,目前小区业主需缴纳的物业费为3.8元/m²,这其中就包含了1.2元/m²的特殊服务费。

“物业告诉我们,所谓的‘特殊服务’是指包含了小区泳池清洁费用,外加一些例如家政保洁之类的增值服务。”尽管如此,我还是觉得这部分费用要价太高,而且带有强制性性质,我们缴纳这笔费用也属于无奈之举。”雅居乐滨江国际业主林女士说。



资料图片



业内观点

“特殊服务费”应该在业主自愿前提下收取

之平物业南京公司总经理曹西峰表示,目前南京很多小区,都已引入了楼幢专属管家等增值服务,但向业主额外征收费用的案例还是少数,更未听说有楼盘在前期物业服务阶段就已确定后期物业服务收费标准的。

江苏宏图物业总经理陆彩霞表示,所谓的“物业特殊服务费”,应当是建立在业主与小区物业双方自愿的前提下进行的有偿服务。例如物业能够给予业主一些定制化的服务,或者提供一些区别于其他业主的个性化服务,否则就带有强制性色彩了。

南京银城物业总经理李春玲表示,现阶段有楼盘之所以提出要收“特殊服务费”,还是因为担心小区今后仅靠收取基础物业费,无法达到物

管理收支平衡,而提前做出额外增项对物业进行补贴。“事实上,‘特殊服务费’并不特殊,现如今很多小区在前期服务阶段,就开展了很多增值服务,但仅靠1.9元/m²的收费标准,对于物业维持经营还是比较困难的。所以也不难理解为什么现在会有楼盘提出以‘特殊服务费’为由头的额外收费项目,实际上只是为了补贴日常物业开支。”

市物业办

收取增值服务费需签署相关合同

对于此事,记者也咨询了南京市物业办行业监管科的工作人员,对方表示,所谓的“特殊服务费”或“增值服务费”“特约服务费”,不在物业管理收费核价(即政府指导价)管控范围之内,属于物业公司与业主单方面达成的增值服务。业主在缴纳这笔费用前,要与物业签署增值服务合同,并且在合同中详细注明增值服务的明细,让业主充分了

解所能享受到的服务内容。

“在前期物业服务阶段,物业公司向物业、物价主管部门申报的主要是‘物业费’‘公摊水电费’‘停车管理费’等收费标准。如果物业公司征收所谓的特殊服务费,前提是取得业主的认可。业主在买房时,也必须弄清楚房屋交付后物业收费的标准及收费构成,以免今后出现纠纷。”该工作人员表示。

开发商回应

已叫停特殊服务费合同签署事宜

截至发稿前,金辉禹洲金陵铭著开发商金辉地产营销总监王德松告诉记者,记者所采访的售楼处销售人员,口述并不准确,目前他们已经叫停了关于“特殊服务费”前期物业服务合同签署事宜。

“此前我们为了提高小区今后的物业服务品质,的确提

出过很多增值服务项目,所以需要收取一部分‘特殊服务费’,但这个合同只是在草拟阶段,后来我们意识到这部分收费存在的违规问题,与此相关的事项已全面叫停。关于增值服务的收费事宜,将等小区交付取得业主同意后,才会制定增值服务的收费标准。”

楼市快讯

三地地王齐出 房企“补货”热情依旧

在经过数轮激烈的土地招拍挂后,日前,广州、武汉和长沙产生多个地王。

11月22日,广州进行多块土地的招拍挂,各地块竞争激烈状况不一。其中,白云新城宅地竞争尤为激烈,龙湖首开联合体以32.23亿元、配建30150平方米保障房竞得该地块,并刷新广州单价地王,折合楼面价45469元/平方米。如果计算保障房的建安成本(以3500元/平方米计算),实际付出地价成本可达46958元/平方米。

同日,武汉迎来限购升级

后的首场土拍,平安以110.65亿元力夺武汉杨泗港宅地,未达最高限价;远城区5宗地因报价达到最高限价而熔断。位于黄金位置的新港长江城地块楼面价则达到13588元/平方米。

尽管一日多地出现多个地王,但从全国热点城市土地市场来看,重点调控的城市已经明显降温。中原地产研究中心统计数据显示,9月30日-11月20日,全国地王数量明显减少,以10亿元地块+溢价率100%为标准,10月单月只有17宗地王,而11月截至20日只有12宗。

年前南京预计9000套房源入市

据365淘房最新统计,年前南京楼市预计55家楼盘携近9000套房源入市,其中包括13家纯新盘。

从年前南京各板块上市量分布情况来看,城北板块以2294套位列全市12月上市量榜单第一。

“两江”板块仍是出货主力,预计新房供货量占全市总量的45.5%。其中,江北以2253套位列上市量第二名,江宁以

1690套紧随其后。河西、城南多家热盘欲出货,城东、仙林供货量依旧稀少,寸土寸金的城中没有任何计划上市的楼盘。

截至2016年年底,预计全市将有13家纯新盘迎来首开,共计推出约2193套房源。其中纯新盘上市最多的板块为江宁,有5家纯新盘要上市。除此之外,城南3家,城北2家,河西、江北、城东各1家。

11月上半月房产交易下降

中国房地产研究机构易居研究院日前发布了监测数据,11月1日-15日,20个典型城市新建商品住宅成交面积722万平方米,环比减少16%,同比增长3%。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,受政策调控密集出台影响,11月份房地产市场交易出现下滑符合预期。这从侧面也体现出部分投资投机需求开始减少,房地产市场挤泡沫效果较明显。

数据显示,11月1日-15日,一、二、三线20个典型城市新建商品住宅成交面积环比增幅分别为-17%、-12%和-31%。三类城市均出现了不

同程度的环比下跌,其中三线城市下跌幅度较大。这或和10月份此类城市市场交易相对较好有关。

国庆前后,各地密集出台房产调控措施。严跃进认为,在政策频频加码的背景下,符合购房资格的购房者数量在减少。同时,部分购房者开始产生了观望的情绪。另外热点城市管控高档楼盘预售证也是重要原因。由于11月下半月此类购房政策效应会继续释放,一定程度上会使得购房需求继续减少,预计全月房产成交环比下跌两成左右。

联系我们

如果您有最新的楼市线索提供或在置业中遇到问题,欢迎向“快报楼市”微信后台留言反映。

热线:
84783461、84783658

