

小区停车难、乱收费，投诉有依据了

江苏出台物业服务合同规范；物业若擅自提高收费，业主有权清退

物业费乱收、小区停车位经常被占、电梯和楼道没人来打扫……你跟物业之间是不是也有些不得不说的烦恼？因此引发的物业纠纷也不在少数。为了维护住宅物业市场的秩序，保障业主和物业双方的合法权益，8月14日，江苏省工商局发布了《江苏省住宅物业服务合同（示范文本）》（以下简称《示范文本》）。现代快报记者了解到，这份《示范文本》明确了停车费的收取和使用范围、物业需要履行的服务，并明确了双方的违约责任。有了这份合同，以后再出现问题就不用扯皮啦！

现代快报/ZAKER南京记者 徐岑



今后

物业费不能乱花，要提供11类服务

《示范文本》中具体有哪些条款？现代快报记者注意到，大家最关心的物业费收取有了标准。物业服务费用按建筑面积进行计算，其中分为多层住宅、高层住宅、别墅、商业、配套公建，以及配备电梯、消防、二次

供水等机电设施的运行、维护、管理费用等不同收费标准。具体收费标准，由双方约定。

而收取了物业费的物业公司，钱也不能乱花。《示范文本》中明确，物业费必须用于物业人员工资、物业共用部位、共用

设备日常运行、维护保养费用。此外，还有清洁卫生、绿化养护、秩序维护、办公、折旧、物业共用场地、共用设施设备及公众责任保险费用等十一大服务。如果有其他费用，则必须经过业主大会同意。

停车费不能随便定，可按不同区域收费

针对大家头疼的停车问题，《示范文本》中也有规定，并划分为汽车停放费及公共区域的车位租金。对不同的车位收费标准也有细分，比如汽车露天车位、室内普通车位、室内机

械车位等。而具体停车费交多少钱，则由双方在签合同时进行约定。

为了防止物业乱收停车费，《示范文本》也明确了收取的费用必须用在刀刃上。比如，

用于停车管理人员的工资待遇、停车库（位）共有部位的维护费用、清洁卫生费用、税费，以及停车库（位）照明、通风、给排水、消防、标志、道闸等系统的维护、运行费用。

物业擅自提高收费，业主可请他走人

有些物业公司会利用共用部位、共用设施设备进行经营。比如，电梯内张贴广告，小区内设置广告栏。但是这些收取的费用最终去了哪里，很多业主也不清楚。

对此，《示范文本》规定，若物业进行经营活动，可与业主约定按经营收入的一定比例提取管理服务费用。而其他收益

则按约定纳入专项维修资金或补贴物业服务费用。

最重要的是，物业必须履行通知公示义务，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示。物业公共服务费、汽车停放费、利用物业共用部位、共用设施收支情况，也需要公示。每年12月份将共用设施设备运行状况的报

告提交业主委员会，并公示。如果物业擅自提高收费标准，怎么办？《示范文本》中对违约责任也进行了规定。若物业擅自提高收费，业主有权清退物业。造成业主经济损失的，物业应当给予业主经济赔偿。而合同终止后，物业未按规定时间办理移交事项，也需要向业主支付逾期违约金。

▼
现状

物业矛盾三大坑： 停车难、乱收费、合同看不懂

江苏省消保委此前曾对全省500家物业公司进行问卷调查。根据调查结果，车辆管理无序问题最严重，超1/3的业主反映小区内车乱停乱放。公共设施维修不到位、财务收支不透明、物业合同看不懂，也是被反复提及的问题。而物业合同是业主维权时的重要依据，但是在调查中，超一半业主表示并没有签订物业合同，或者不清楚自己是否签订了合同。即使签订了合同，很多人也对合同的具体内容不是很了解。

而这种情况下很容易引起纠纷。比如，物业合同中有些条款含糊其辞，业主容易误解或者难以判断。一旦发生纠纷，物业

公司就会自行解释，责权难以判定，从而损害业主权益。如果签订的合同不平等，后果更严重。消费者维权成本上升，部分业主会通过拒缴物业费方式表示不满。而这又会导致物业公司花大精力催缴物业费，从而影响物业服务品质，造成恶性循环。

针对大多数业主看不懂物业合同的情况，江苏省工商局和省住建厅、省消保委联合下发了《示范文本》。

省工商局有关人士介绍，《示范文本》平等保护业主和物业双方权益，且合同中所有约定通俗易懂。为了方便实际使用，《示范文本》中还提供了充分的选项，供双方自由选择。

江苏体彩
20周年
系列报道

2012年：2.56亿大奖得主 捐赠500万建设希望小学

2012年，江苏体彩全年销售161.81亿元，成为全国体彩唯一年销量“七连冠”的省份。这一年，江苏体彩各大玩法均有强劲表现，其中最令人津津乐道的，当属6月27日苏州朱先生一注单式倍投命中体彩大乐透2.56亿元巨奖，这也是目前江苏体彩中出的最大奖。朱先生领奖时捐赠500万，用于建设10所体彩希望小学。

大乐透2.56亿得主 捐赠500万

作为江苏第一大奖的缔造者，苏州朱先生在创造中奖传奇的同时，留下了温情大爱——主动提出向希望工程捐款500万元。在尊重捐赠者本人意愿的基础上，经过与省希望工程办公室协商，江苏省体彩中心依托这500万元捐赠款，设立了“江苏省希望工程体彩助学基金”，在省内捐建10所体彩希望小学，同时援建希望工程图书室、希望工程电脑室。

三年来，江苏省体彩中心与省希望工程办公室密切合作，有序推

进，在全省遴选10所硬件设施落后、急需帮助的小学开展资助行动。2016年，金湖县前锋镇淮胜体彩希望小学、泗洪县天岗湖体彩希望小学、丰县首善镇庄李庄体彩希望小学、赣榆黑林镇体彩希望小学等10所体彩希望小学经全部建成。

正能量无处不在

中国体育彩票自诞生之日起，便肩负起国家赋予的公益使命。对于江苏而言，“销售大省”同样意味着“公益大省”。2012年，江苏体彩筹集公益金44.71亿元。

这一年，江苏体彩加大了对“春蕾圆梦工程”的捐助力度，提高捐赠额度至50万元；为备受瞩

目困扰的困难家庭送去了电风扇；在全省各地，体彩公益行动也温暖着身边需要帮助的人：南京体彩依靠200多家网点，设立“爱心家园”，为寒冬街头的环卫工提供休息之地；南通体彩关爱肌肉萎缩症儿童；淮安体彩捐助白血病患者；扬州体彩推出“爱心站点”计划。

2012年冬天，江苏体彩还发生了一件温暖人心的事：南京01430网点销售员蒋秋月，主动将其保管的体彩大乐透第12138期714万元中奖彩票归还给购彩者，一时间成为社会和媒体关注的焦点。面对采访，蒋秋月只是说：“作为体彩销售员，这是我们该有的诚信。”

苏彩

体彩大乐透奖池首破63亿元大关

8月13日晚，体彩大乐透18094期开奖，头奖暂歇一期。当期全国销售2.04亿元，筹集彩票公益金7359万元。当期开奖过后，奖池上涨逾5000万元，攀升到63.42亿元，首次突破了63亿元大关。

体彩大乐透第18094期前区开出奖号“11、16、25、30、34”，后区开出奖号“08、10”。当期一等奖

全国无人中出。二等奖共计中出40注，基本投注单注奖金25多万元，其中18注是追加投注命中，每注多得奖金15多万元，追加投注后，二等奖单注总奖金高达40多万元。三等奖共计中出300注，基本投注单注奖金1.36万元，其中101注是追加投注命中，每注多得奖金8217元，追加投注后，三等奖

单注总奖金达到2.19万元。

第18094期开奖过后，大乐透奖池攀升至63.42亿元，首次突破63亿元大关。据统计，8月份以来的6期体彩大乐透开奖中，前5期连续都有头奖开出，共计开出一等奖9注，其中1000万元基本头奖5注，1600万元封顶追加头奖也有4注。

国彩

● ● ● 彩市万花筒

体彩嘉年华助力“全民健身日”活动

2018年，“全民健身日”活动走入了第十个年头。十年来，越来越多的人意识到健身的重要性，通过参与全民健身活动，享受健身乐趣，拥有健康体魄，全民健身的参与面和普及率都在不断提高。

体彩助力“宁镇扬”大联动

8月5日上午，2018体彩杯全国“全民健身日”活动江苏分会场暨第二届“宁镇扬”大联动开启仪式在扬州宋夹城体育休闲公园举行。扬州体彩作为支持单位参与其中，扬州市级体彩公益金支持20万元。本次活动还特别邀请北京奥运会蹦床冠军陆春龙，由他向市民发出《全民健身倡议书》。借助现场的全民健身热潮，扬州体彩在健步走的返程处开展了地推活动，向市民展示了体彩公益、体彩大乐透的开奖流程以及体育彩票新形象。

票杯”南京市“全民健身日”活动。活动当天，近2000人参与了活动，现场除了观赏轮滑、击剑、太极拳、广场舞、篮球迷你世界杯等精彩展演外，还安排了数十种全民健身项目供市民自由选择体验，让广大群众近距离接触各类运动项目，提高运动技能，增加对运动项目的特点、渊源、文化的了解，激发全民参与运动项目的热情，扩大运动项目的群众基础，推动项目更好发展。

丹阳体彩助力健 身秧歌大赛

8月8日上午，“江苏省2018年‘全民健身日’大联动暨丹阳市首届第七套健身秧歌大赛”在丹阳市延陵镇体育馆举行。镇江丹阳体彩在活动现场开展了“体彩嘉年华”地推活动，进行了五大联赛宣传、体彩“顶呱刮”户外体验和公益志愿服务。同样引人注目的还有现场长桌上精美的体彩即开票，工作人员为现场参与人员提供了免费饮水等志愿服务，并发放了精美礼品。

苏彩

全民健身日燃爆 南京奥体中心

8月4日上午，在奥体中心举行了2018年“中国体育彩