

物业费要涨! 最高收费标准上浮36.8%

调整后最高每平方米每月2.6元, 额外优质服务还可上浮20%

南京物业费收费标准将迎14年来首次上调!7月16日,南京市发改委公布《关于贯彻<江苏省物业服务收费管理办法>的实施意见(征求意见稿)》《关于印发<南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准的通知>(征求意见稿)》。

所谓“前期物业费”是小区业委会成立之前执行的物业收费标准。根据征求意见稿的内容,现代快报记者注意到,新的收费标准分为五个等级,多层住宅为每平方米每月0.5元-1.7元,高层住宅为每平方米每月0.9元-2.6元,原先最高收费标准为高层住宅的每平方米每月1.9元,此次上涨了36.8%。

你觉得物业费收费标准应该怎么调,有什么建议?一起来提吧。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜 徐红艳

附件 2-2

南京市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准

服务等级	多层最高收费标准 (元/平方米·月)	高层最高收费标准 (元/平方米·月)
一级	0.5	0.9
二级	0.7	1.20
三级	1.0	1.60
四级	1.30	2.10
五级	1.70	2.60

备注:
1.建设单位对前期物业服务进行招投标时,物业服务企业列出超出服务等级内的服务项目和具体内容时,可在对应等级最高收费标准基础上上浮,上浮最高不超过20%。
2.按照住房和城乡建设部发布的《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)规定,多层:建筑高度不大于27m,高层:建筑高度大于27m。

新的南京市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准

为何调价 14年间人力成本大幅提升

与两份征求意见稿一同发布的,还有一份修订、调整情况说明。

据悉,南京现行的物业服务收费管理办法、普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准,分别制定于2005年、2006年。实施十余年来,随着经济社会快速发展,物业服务领域的内部要素和外部环境发生了较大变化,需要修订、调整南京普通住宅前期物业服务收费管理政策。

说明提到,南京目前的普通住宅物业服务收费政府指导价标准实施十余年间,南京最低工资标准由2006年的750元/月提高至

2019年的2020元/月,增幅169.3%;企业职工基本养老保险、住房公积金、城镇居民人均可支配收入等均同步提高。根据成本调查结果,南京物业服务企业经营成本中七成以上是人力成本。作为劳动密集型行业,在人力成本大幅提升的背景下,需要适时调整政府指导价标准。

怎么调价 简化收费管理模式

根据《关于贯彻<江苏省物业服务收费管理办法>的实施意见(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》),物业服务收费包括物业服务费、汽车停放费和其他服务费,实行政府指导价和市场调节价管理。业主大会成立前的普通住宅物

业公共服务收费和汽车停放费实行政府指导价管理;车位租金按《江苏省物业管理条例》要求实施;其他物业服务收费实行市场调节价。

记者了解到,《征求意见稿》拟明确的内容包括:进一步规范物业服务收费定价范围、明确非普通住宅认定范围、简化收费管理模式、进一步规范物业服务企业收费行为等。

简化收费管理模式上拟明确:实行政府指导价管理的物业服务费,由原来的核准改为备案前期物业服务合同,简化程序,减轻物业服务企业负担。同时,进一步规范物业服务企业收费行为。小区装修垃圾清运费、单车专用车汽车停放费、外来人员收费、门禁卡和车辆出入卡收费等方面存在较多纠纷和争议,针对这些热点问题,进行了明确和规范。

普通住宅前期物业服务由五级三类调整为五级

值得关注的是,此次征求意见稿拟修订、调整普通住宅前期物业服务等级和收费政府指导价标准。

为了提高政策的可操作性,将前期物业服务等级由原先的五级三类调整为五级,明确了各服务等级对应的服务内容,调整了普通住宅前期物业服务公共收费政府指导价最高收费标准。

现代快报记者注意到,每一级服务内容都包含基础服务、客户服务、共用部位管理、共用设施设备管理、秩序维护管理、环境卫生管理和绿化养护管理七大类。随着服务等级逐级升高,服务内容也更精细化和高要求。比如,在绿化养护管理上,第一等级要求草坪修剪每年不少于1次;第五等级则要求草坪修剪每年不少于5次;在环境卫生管理上,第一等级要求每日1次清运垃圾,第五等级除了要求每日1次清运垃圾,还要求每日收集2次生活垃圾,每日清洗垃圾箱(桶)、果皮箱。

一套100平方米的房子,一年可能多交840元

查阅公开资料,现代快报记者了解到,2006年11月开始执行的《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》,将全市范围内普通住宅的物业服务内容分为综合管理、秩序维护、卫生清洁、绿化及日常保养五大类,每项再分5级或者3级。收费标准为:多层中最低的收费标准为每平方米每月0.35元,最高收费为每平方米每月1.25元;高层中最低收费为每平方米每月0.7元,最高收费为

每平方米每月1.9元。

此次修订和调整将前期物业服务等级由原先的五级三类调整为五级。本次调整后,多层住宅为每平方米每月0.5元(一级)-1.7元(五级),高层住宅为每平方米每月0.9元(一级)-2.6元(五级),最高标准涨幅为36.8%。与此同时,如果物业服务企业提供额外的优质服务,还可在最高收费标准的基础上上浮,上浮最高不超过20%。上浮20%的话,也就意味着收费最高理论上可提高到每平方米每月3.12元。

以一套高层100平方米的房子物业费来说,如果按照原来每平方米每月1.9元的标准,一年物业费是2280元,而如果上调到每平方米每月2.6元的话,一年物业费就是3120元,比调价前要多交840元。

适用范围 新建住宅将执行新标准

征求意见稿中还明确了调整后的普通住宅前期物业服务收费标准的适用范围:

新的收费标准实施后,新建普通住宅在建设时通过招投标或协议方式选聘物业服务企业时,执行新的普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准。

新的收费标准实施前,已签订物业服务合同的普通住宅,物业服务等级及其收费标准等仍按原合同约定执行。

需要调整物业服务收费标准的,应按规定程序进行调整:业主大会成立前,按照《南京市住宅物业管理条例》第三十九条规定执行;业主大会成立后,由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商,通过物业服务合同约定执行。

苏宁起航,剑指亚冠

7月16日,江苏苏宁足球俱乐部在南京徐庄训练基地举行2020中超赛季出征仪式,俱乐部领导、江苏苏宁易购队主教练奥罗拉和教练组成员、全体球员以及工作人员出席仪式。江苏苏宁2020赛季,就此起航!

出征仪式现场,俱乐部董事长王哲对球队提出了五点要求,对目标、比赛观赏度、后备球员、球迷和球队管理上提出了更高的要求。队长吴曦表态,希望率领球队重返亚冠。根据中国足协安排,江苏苏宁分在A组,7月20日他们将赴大连赛区备战比赛。

现代快报+/ZAKER南京记者 王卫



江苏苏宁足球俱乐部2020赛季出征合影 俱乐部供图

稳中求进, 五点要求提升球队

出征仪式上,江苏苏宁足球俱乐部董事长王哲表示,在中国足协和社会各界的不懈努力下,中超联赛得以复赛,来之不易,新赛季必定备受瞩目。

新赛季,王哲对球队提出了五个稳中求进的提高方向——在目标上,向亚冠资格乃至更高目标发起冲击;在竞技上,提升特色打法,贯彻整体传控理念提高球队比赛观赏度;在团队上,厚植球队生力军,给予年轻球员更多锻炼机会;在球迷服务上,推动良性球迷文化建设,持续打造第二主场观赛等标杆性球迷活动;在管理上,彰显优良风气风尚,推动俱乐部现代化管理。

可以说,王哲对俱乐部提出的五点要求,扎扎实实、“拳拳到肉”,不仅对球队在新赛季提出了具体的

目标,还对技战术打法和观赏度甚至是球队理念提出了要求。培养年轻球员、服务球迷和管理,也是打造豪门球队不可或缺的因素。

王哲还阐述了苏宁投资足球的三大核心原因:一是苏宁作为南京的龙头企业,要肩负起南京足球、江苏足球发展的重任,推动江苏体育运动的发展;二是要通过俱乐部运营管理体系建设,为国家探索更多先进的足球发展理念,输送更多优秀的国字号球员,从而推动中国足球事业的发展;三是苏宁作为一家深耕大消费、大服务市场的企业,布局体育产业能够更好地满足人民日益增长的物质和文化需求。

吴曦表态, 带领球队重返亚冠

今年的中超联赛因疫情原因推迟了近5个月开赛,江苏苏宁全体球员在主教练奥罗拉和教练团队的带领下,一直保持着训练,

球队目前竞技状态不错,热身赛对阵国内球队取得8胜2平的不败战绩。引援方面,球队在间歇期还引入了瓦卡索、张诚两名实力新援。

球队队长吴曦在出征仪式上表示,新的赛季,全体队员将在严格遵守赛区防疫政策的基础之上,全身心投入到训练和比赛中,稳中求进,向冲击亚冠资格以及更高的目标努力前行。此外,吴曦还特意表达了对球迷的感谢:“球迷作为球队的第十二人,始终与球队风雨同舟,并肩战斗,感谢球迷朋友一直以来的支持与鼓励。球迷的支持,是球队最宝贵的财富,是激励球队不断前进的最持久动力!”

仪式最后,全体参会人员一起宣誓:“严守防疫规定,维护优良作风,克服艰难困苦,全力勇毅前行!向着胜利,go! go! go!”现代快报记者从俱乐部了解到,江苏苏宁全队将于7月20日前往大连赛区,参与A组赛事。7月26日,苏宁将在新赛季首轮对阵河南建业。

解读 亚冠对苏宁有多重要?

出征仪式上,从俱乐部董事长王哲到球队队长吴曦,嘴边离不开一个词——亚冠。亚冠,对于江苏苏宁足球俱乐部乃至整个苏宁集团,意义非凡。

2016年接手江苏足球的第一年,苏宁便在亚冠赛场上叱咤风云。从俱乐部层面来说,打亚冠意味着实力、意味着底蕴、意味着荣耀;从集团层面来说,打亚冠可以让苏宁在亚洲层面露脸。就像2016年,苏宁征战中超赛场时胸前广告是努比亚手机,但亚冠比赛,苏宁胸前广告并未出售,而是印上了“苏宁易购”四个大字,可见集团对亚洲层面比赛的重视。

第二年,苏宁借着中超亚军的名头继续征战亚冠,并且第一次小组出线,刷新了江苏足球亚冠最好成绩。但随后的2018、2019和本赛季

的2020年,苏宁均无缘亚冠,对于渴望在亚洲赛场上建功立业的他们来说,重返亚冠,就是重新证明自己的最好舞台。所以,不论是苏宁高层还是球员,都在出征仪式上不厌其烦地提及这个词。

今年,苏宁阵容齐整、状态不错。在主帅奥罗拉的带领下,技战术打法逐渐成型,主帅和球员之间相互了解、关系融洽,是冲击亚冠的好时机。但身处“死亡之组”,有恒大、鲁能两支亚冠球队,有大连人、申花、深足三支“土豪球队”,还有富力和建业两支上限颇高的队伍,苏宁想要在A组中突围,首先要打进前四。要想进亚冠,更是在在第一阶段最好争前二的名次,难度不小、压力很大!

希望球员能够变压力为动力,成功突围、达成目标、跻身亚冠。