

惠州将全省率先放开物业费

2015-07-28 11:20 东江时报

【摘要】物业费放开真的要来了！距国家发改委要求放开小区物业管理费7个月后，27日，市发改局发出《惠州市关于放开非保障性住房物业服务费试点工作方案（征求意见稿）》（以下简称《方案》），拟于今年10月1日起在全市试点放开除保障性住房外小区的物业费，实行市场调节价。

物业费放开真的要来了！距国家发改委要求放开小区物业管理费7个月后，27日，市发改局发出《惠州市关于放开非保障性住房物业服务费试点工作方案（征求意见稿）》（以下简称《方案》），拟于今年10月1日起在全市试点放开除保障性住房外小区的物业费，实行市场调节价。按照该计划，惠州将是广东省首个放开小区物业费的城市。

为什么放开？价格改革要求

今年年初，国家发改委下发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开24项商品和服务价格，其中物业管理费、小区停车费列入“指导地方放开9项商品和服务价格”之列。

不过，对于国家发改委通知的放开物业费，各地执行并不一致，有些地方是全面放开了，而有些省（市、自治区）则表示还未成立业主委员会的小区暂不放开。为何惠州计划全面放开？

“这是省发改委的决定，在惠州开展试点。”市发改局副局长叶原中解释说，2009年初，原省物价局（现已并入省发改委）将我市确定为全省价格综合改革的试点市。今年7月2日，省发改委、省住建厅根据新修订的《广东省定价目录》和全省深化价格改革工作部署，决定在惠州试点放开物业费。通过先试点后铺开的方法，逐步放开除保障性住房外小区的物业费，最终实现全面市场调节。“我们就是根据这个要求，结合惠州实际，与市房管局草拟了《方案》。”叶原中说。

放开有何好处？解决物业费与服务不匹配问题

放开物业服务费，通过市场竞争来确定物业服务收费标准，并提供与之相应的服务，被视为尊重市场规律的措施。事实上，该举措还被寄予解决老旧小区因物业服务质量、物业服务纠纷多所带来的问题。

当物业与业主发生纠纷，由业委会来处理无疑最能保障业主的利益，但记者从市房管局物业科获悉，目前全市共有1096个小区，但只有114个成立了业委会，其中惠城（含仲恺）有93个，也就是说只有10%的小区成立了业委会。在未成立业委会的小区中，又有大多数是老旧小区，而这类小区纠纷较多。

怎样放开？除保障性住房外全放开

“其实我们对已经成立业主委员会的小区、别墅的住宅物业费早就已放开，将议价权交给了业主委员会或业主大会。”叶原中表示，此次改革试点，主要是将原来实行政府指导价的前期物业服务收费进行放开，即不管是新建小区、老旧小区，还是房改房，不管有无成立业主委员会，一律放开。

而经济适用房、公共租赁住房、廉租房等保障性住房物业服务收费继续按现行政策，实行政府指导价管理。

放开的不仅仅是物业费，还涉及物业服务的其他相关收费。叶原中表示，《方案》实施后，原来关于物业相关收费的一些规定也将作废，如小区的停车费，装修方面的垃圾清理费、装修押金、出入证工本费等。

新建商品房住宅前期物业服务收费：

定价由开发商参照本物业附近同期同类物业服务收费标准，结合本项目品质按照质价相符的原则确定物业服务企业的服务内容和收费标准。

业主大会成立之前的老旧小区和房改房前期物业服务（含自有车位、车库物业服务）收费：

根据《中华人民共和国物权法》和国务院《物业管理条例》等相关规定，确定物业服务企业调整物业服务收费标准应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

别墅、业主大会成立之后的住宅（含自有车位、车库）及其它非住宅物业服务收费：

继续实行市场调节价。

其他：

放开物业服务其他相关收费，实行市场调节价。