

青岛进一步完善物业服务收费政策



日前,青岛市发展和改革委员会下发了《关于进一步贯彻实施〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知》(以下简称《通知》),推动《山东省物业服务收费管理办法》在青岛市的落地落实,规范物业服务收费行为。

《通知》对物业服务收费的价格管理权限,物业服务费、机动车停放费、其他服务收费,以及政策衔接等内容作出明确规定。普通住宅前期物业服务费实行政府指导价,根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素,实行分等级定价。物业服务等级的划分标准按照青岛市住房和城乡建设局、青岛市发展和改革委员会《关于公布〈青岛市普通住宅物业服务等级标准〉的通知》(青建办字

[2019]58号)执行。普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费实行政府指导价。针对市民关注的普通住宅前期物业服务期间,住宅连续空置6个月以上的,其前期物业服务费减收的办理程序,《通知》明确规定由业主或物业使用人提前书面告知物业服务企业,经双方共同确认(原则上以水、电、气均未使用为衡量标准,或者由双方协商约定衡量标准),其物业服务费按照不超过前期物业服务合同约定的60%交纳。

在价格管理权限方面,《通知》明确实行政府指导价的物业服务收费,市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区(以下简称市内六区)物业服务收费

基准价及其浮动幅度由发展改革部门会同市物业主管部门制定,报市政府批准后向社会公布执行;其他区(市)政府负责制定本行政区域内的物业服务收费基准价及其浮动幅度。

在政策衔接方面,《通知》明确,2018年7月21日前已签订前期物业服务合同的,自合同签订之日起未逾二年的,物业服务收费可按合同约定执行;自合同签订之日起已逾二年的,其物业服务收费按照本通知规定执行。执行政府指导价的物业服务企业,应于本通知下发之日起三个月内,到提供物业服务的所在区(市)发展改革部门、物业主管部门明确物业服务等级及其收费标准、机动车停放费,办理备案手续。

《关于进一步贯彻实施〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知》政策解读

日前,青岛市发展和改革委员会下发了《关于进一步贯彻实施〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知》(以下简称《通知》)。现将政策内容解读如下:

一、《通知》出台背景

2018年7月1日,《山东省物业服务收费管理办法》(省政府令第317号)正式施行。为贯彻落实好《山东省物业服务收费管理办法》以及省价格主管部门相关文件精神,一年来,市、区(市)价格主管部门会同有关部门多次研究部署,相继下发了《关于明确物业服务收费相关政策的通知》(青价格[2018]20号)、《关于贯彻省物业服务收费相关政策的通知》(青价格[2018]31号)等文件,并通过新闻媒体多次进行政策宣传解读,便于市民和物业服务企业知晓。为进一步推动《山东省物业服务收费管理办法》在我市的落地落实,结合《青岛市物价局物业服务收费管理办法》(青价格[2012]83号)的实施情况,青岛市发展和改革委员会重点梳理了部分市民反映比较集中的物业服务收费热点问题,认为有必要完善我市物业服务收费政策,使物业服务收费管理更加精准化、精细化。今年以来,青岛市发展和改革委员会在深入调研论证的基础上,起草了《关于进一步贯彻实施〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知(征求意见稿)》,8月5日至8月15日,《通知(征求意见稿)》向社会公开征求意见,在充分吸纳合理意见建议、修改完善的基础上,近日,青岛市发展和改革委员会下发了《通知》,自今年9月15日起执行。

二、普通住宅前期物业服务费是如何规定的?

《通知》规定,普通住宅前期物业服务费实行政府指导价,根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素,实行分等级定价。每个服务等级对应的收费标准为基准价格,具体收费标准可在上浮不超过20%的浮动幅度内确定,下浮不限。物业服务等级的划分标准按照青岛市住房和城乡建设局、青岛市发展和改革委员会

革委员会《关于公布〈青岛市普通住宅物业服务等级标准〉的通知》(青建办字[2019]58号)执行。市内六区普通住宅前期物业服务费基准价格仍延用了现行的物业服务费基准价格。

《通知》规定,需要调整普通住宅前期物业服务费标准的,物业服务企业应当在调整之日起十日内,携带调整后的物业服务费标准、物业服务成本公开情况、占有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主(以下简称“双过半”业主)书面同意的材料,向提供物业服务所在区(市)发展改革部门、物业主管部门备案。另外,物业服务企业应于前期物业服务合同签订之日起十日内,将合同报送提供物业服务所在区(市)发展改革部门、物业主管部门备案。

《通知》规定,普通住宅前期物业服务期间,物业服务企业超出《青岛市普通住宅物业服务等级标准》规定范围提供的增值服务实行市场调节价,具体收费标准由业主或者物业使用人与物业服务企业协商确定。物业服务企业代为收取、保管业主共有收益资金的管理费扣除比例,普通住宅前期物业服务期间,由“双过半”业主与物业服务企业协商确定,协商确定前暂按收益资金的20%扣除;业主大会成立后,普通住宅和其他物业由业主大会或者业主委员会与物业服务企业协商确定。

三、普通住宅空置六个月以上,其前期物业服务费应当减收的规定

《通知》规定,业主应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的,从其约定。经业主或者物业使用人同意,物业服务企业可以预收不超过六个月的物业服务费;物业服务企业与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的,从其约定。

针对市民关注的普通住宅前期物业服务期间,住宅连续空置6个月以上的,其前期物业服务费减收的办理程序,《通知》规定,由业主或物业使用人提前书面告知物业服务企业,经双方共同确认(原则上以水、电、气均未使用为衡量标准,或者由双方协商约定衡量标准),其物业服务费按照不超过前期物业服务合

同约定的60%交纳。

四、车位未停放机动车免收停车服务费的的规定

《通知》规定,普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费实行政府指导价,市内六区普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费标准仍沿用现行收费标准。市内六区普通住宅前期物业服务期间,临时停车不超过2小时的,免收车位场地使用费;超过2小时的部分,每小时不超过2元;每日不超过6元。

《通知》规定,普通住宅前期物业服务期间,车位使用人如不使用停车位,应提前书面告知物业服务企业,经双方确认后,自书面告知之日连续超过一个月(含)未停放机动车的,免收停车服务费。

市内六区普通住宅前期物业服务费基准价格

服务等级	收费标准(元/建筑平方米·月)	
	未配备电梯	配备电梯
一级	0.39	0.83
二级	0.55	0.98
三级	0.74	1.18
四级	1.16	1.59
五级	2.08	2.52

备注:具体收费标准可在上述收费标准基础上按不超过20%的浮动幅度内确定,下浮不限。

市内六区普通住宅前期停车服务费、车位场地使用费及普通住宅车位租赁费基准价格

车型	停车服务费(元/月)		车位场地使用费(元/月)	车位租赁费(元/月)
	露天停车	室内停车		
中型车	50	70	175	350
小型车	30	50	150	300

备注:1.上述标准为最高收费标准,下浮不限。
2.立体停车位的停车服务费可在上述收费标准的基础上每月加收不超过60元。

青岛财经日报/青岛财经网记者 姜喆

70年,青岛城镇化率达到61.95%

新中国成立70年来,我市经济社会实现巨大发展,人口经历无计划增长、有计划控制、政策调整等发展阶段,实现了由传统人口再生产类型向现代人口再生产类型的历史性转变,人口与经济社会协调健康发展。记者从市统计局获悉,伴随经济社会发展,农村人口不断向城镇转移,第二、三产业不断向城镇聚集,城市发展实现巨大跨越,城镇化进程全面协调推进。至2018年末,全市常住人口939.48万人,较1949年增长1.31倍;户籍总人口817.8万人,增长1.02倍。常住人口城镇化率73.67%,户籍人口城镇化率61.95%,均居全省前列。

区划调整加速人口集聚

区划调整是促进区域发展和吸引人口集聚的重要因素。1978年以来,青岛市历经四轮大的区划调整,分别为:1978年11月,烟台地区的即墨县、昌潍地区的胶南县及胶县划归青岛市管辖。1983年10月,潍坊地区的平度县和烟台地区的莱西县划归青岛市管辖。这两次区划调整,明显促进了全市面积和人口规模的扩大。2012年12月,青岛市再次进行区划调整:撤销市北区、四方区,设立新的市北区,撤销黄岛区、胶南市,设立新的黄岛区。2017年10月,即墨撤市设

人口文化素质不断提高

1982年、1990年、2000年、2010年四次人口普查时,全市平均每个家庭户常住人口分别为4.07人、3.49人、2.97人、2.79人,呈逐步缩小趋势。从家庭代数看,我市家庭户均为二代户所占比重最高,且一代户呈扩张趋势。2010年,我市一代户家庭占家庭户总数的38.4%,比2000年上升10.4个百分点;二代户家庭占48.7%,下降11.1个百分点;三代户家庭占12.6%。家庭户规模向小型化、核心化转变,对家庭养老模式、子女教育、居民住房需求、社区服务、家庭服务等都将产生长远影响。

随着教育事业的发展,高学历人才明显增加,人

口平均受教育水平不断提高。1982年至1990年,全市高中受教育人口从34.82万人增至68.33万人,大学专科及以上受教育人口从3.62万人增至12.38万人。2000年至2010年,高中受教育人口从111.42万人增至150.82万人,占比上升1.84个百分点;大学专科及以上受教育人口从41.67万人增至129.54万人,占比上升10个百分点。2017年末,全市6岁及以上人口平均受教育年限达10年,比2010年提高0.4年。15-64岁劳动年龄人口平均受教育年限达到11.13年,比2010年提高0.65年。平均受教育水平的稳步提高,是青岛社会进步的重要体现。

城镇化进程稳步推进

1978年以前及改革开放初期,我市产业基础较差,各领域均处于起步和探索发展阶段,二、三产水平低,城镇规模小,承载力弱,城镇化进程在起点较低的情况下,平缓发展。至2000年,我市城镇常住人口达415.85万人,占总人口比重(城镇化率)55.49%,全市城镇化进程实现良好起步。

“十五”期间,全市认真贯彻落实科学发展观,围绕建设全国重点中心城市和世界知名特色城市的目标,加强宏观调控,努力克服经济发展中的各种矛盾和困难,促进全市经济快速健康发展和城镇化协调发展。全市GDP由2000年的1151.2亿元提升到2005年的2695.5亿元,城镇化水平由55.49%提升到63.2%。城镇人口由415.85万人增加到517.96万人。“十五”时期总体特征表现为经济高速增长,带动总人口和城镇人口同步增长,且城镇人口增长更快。城镇化水平高于同期全国、全省20.21个、18.2个百分点。

“十一五”期间稳步发展,面对国内外复杂的经济形势,全市认真落实中央宏观调控政策,加快推进经济发展方式转变和经济结构调整,经济保持平稳较快发展。全市GDP由2005年的2695.5亿元提升到2010年的5666.19亿元,城镇化水平由63.2%提升到65.81%,年均提升0.52个百分点,较“十五”时期回落



1.02个百分点。城镇人口由517.96万人增加到573.54万人,年均增长2.06%,较“十五”时期回落2.43个百分点,快于全市总人口增速0.82个百分点。“十一五”时期总体特征表现为经济高速增长,带动总人口和城镇人口稳步增长,城镇人口增速快于全市总人口增速,增速较“十五”时期有所回落。城镇化水平高于同期全国、全省16.13个、16.1个百分点。

“十二五”期间发展较快,制定下发《青岛市新型城镇化规划(2014年-2020年)》,大力推进农业转移人口市民化和户籍制度改革,调整实施“全面二孩”生育政策,城镇化进程迎来又一较快发展期。2015年,全市GDP达9300.07亿元,城镇化水平提升到69.99%,年均提升0.84%,较“十一五”时期提升0.32个百分点。城镇人口达636.7万人,年均增长2.11%,较“十一五”时期提升0.05个百分点,快于全市总人口增速1.25个百分点。“十二五”时期总体特征表现为经济较快增长,带动总人口和城镇人口较快增长,城镇人口增速快于全市总人口增速,城镇化提升幅度高于“十一五”时期。城镇化水平高于同期全国、全省13.89个、12.98个百分点。城镇化发展达到增速较快、水平最高的新发展阶段。

青岛财经日报/青岛财经网记者 姜喆
通讯员 孙仁心