新修订的《湖南省物业服务收费管理办法》5月15日起施行

物业费该如何交?

已收房但未入住的空置物业费按不超过90%缴纳

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 任学法 李莉

房子是生活的主要场所,与房子和生活都息息相关的,就有物业。口碑好、服务优的物业公司,往往会对业主的困难做到第一时间赶到现场、第一时间进行解决,但这样的物业公司可遇而不可求。

然而,业主对物业有正当要求,并且缴纳了物业费,但是小区物业服务公司总是服务不到位,最后就是一个"吵"字了得。

因此,业主入住新房时第一次缴纳物业费,需要注意这些细节:入住前,要先验房,验房不合格,不要缴纳物业费。验收合格办理入住手续时,查看合同是否约定需先行缴纳物业费,若没约定,有权拒缴。

物业服务收费是一个重要的民生问题,事关城市综合治理和社会稳定,那么,物业费可不可以不交、少交?

5月12日,记者从市住建局获悉,为进一步规范物业服务收费行为,维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益,湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅、湖南省市场监督管理局经过广泛征求社会各界意见,共同印发修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》(以下简称《管理办法》),自2022年5月15日起施行,有效期五年。

新修订《管理办法》共有25条,包括管辖权限、定价规则、物业服务合同和监督管理等内容,主要体现了"五个聚焦"。一是聚焦政府管价的具体范围。二是聚焦前期物业费的申请备案。三是聚焦空置房物业费实行合理优惠。四是聚焦服务质量的"质价不符"问题。五是聚焦物业服务费的收支监管。

新修订《管理办法》同时明确了六项内容:一是明确了普通商品住宅和别墅的定价形式和程序,二是明确了"已购车位物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费"等三项费用实行政府指导价,三是明确了建设单位向受买人交房时间节点必须是实质性办理了交付手续,四是明确了物业服务人进行物业备案的时间节点,五是明确了执行前期物业服务期间政府指导价标准的物业费如何调整,六是明确了已办理房屋交付手续但未入住或使用的空置房交纳物业费按不超过90%缴纳。

依据新修订的《管理办法》,我们该怎样交物业费?如果物业公司单方面提出物业费上涨怎么办?

按照我国价格法,实行的都是市场调节价,政府没有强制性的规定,所以物业费的价格没有统一的标准(除经济适用房外)。物业公司没有权利单方来决定提高物业服务费,但是物业公司可以提出建议,最终由全体业主来进行表决。

▲5月11日,和盛地产物业工作人员在雨中为回家的小区居民撑伞,热心服务业主。邵阳日报记者 朱大建 陈志勇 摄影报道

▶5月8日,乾道·江山印月物业工作人员在整理小区草坪。乾道物业坚持"真诚待人、热情服务、扎实工作"的服务宗旨,为业主提供安全、放心、贴心的服务,确保每一位乾道业主生活无忧、居住舒适。
邵阳日报记者 朱大建
通讯员 石敏 摄影报道

没装修、没入住,要不要交物业费?

要交,但是可以打折,而且最起码九折!《管理办法》第十五条第(五)款表述——(五)业主按照物业服务合同约定时间,为已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房交纳物业服务费时,物业服务费按不超过90%交纳,具体优惠幅度由市、县确定。

疫情期间,可以拒缴或者延期缴纳物业服务费吗?

主要看疫情对物业服务费交纳的影响是什么?如果影响到你根本无法享受物业服务,或者影响居住,那是属于不可抗力,但是就目前来说,虽然部分业主被隔离,住不了这个房子,但物业公司一样会提供物业服务,所以,疫情期间不交纳物业服务费,法律上是不支持的。

物业公司可以通过停水停电催交物业费吗?

不合法!《管理办法》第十九条表述——物业管理区域内的水、电、气等价格按照价格主管部门有关规定执行。供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向终端用户收取有关费用。物业服务人接受委托代收上述费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业服务费。

另外,还有一个月的费用不用自己交。《管理办法》第十五条第(一)(二)款表述——(一)前期物业服务合同签订之日至房屋交付买受人之日的当月物业服务费,由建设单位交纳。(二)房屋交付买受人之日的次月及以后的物业服务费,由业主交纳;但是建设单位向业主承诺减免的物业服务费以及尚未出售的房屋的物业服务费,由建设单位交纳。这明确了收房当月的物业费是由开发商来交的,次月及以后的物业服务费,才由业主交纳。

业主可以随意逾期不交纳物业服务费用?

《管理办法》第十七条表述——物业服务费用交纳义务人应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用;逾期不交纳的,物业服务人依法追缴。成立了业主大会的,其业主委员会有义务督促业主交纳。

一季度全国房地产开发投资同比增0.7%

近日,国家统计局官网发布今年一季度全国房地产开发投资情况、商品房销售和待售情况、房地产开发企业到位资金情况等,显示出中国房地产业多项核心数据继续收缩。

今年一季度,房地产开发投资微涨,增速连续回落。数据显示,1到3月份,全国房地产开发投资27765亿元,同比增长0.7%;其中,住宅投资20761亿元,增长0.7%。

从商品房销售面积和商品房销售额来看,今年一季度均出现了下降。数据显示,1到3月份,商品房销售面积31046万平方米,同比下降13.8%;其中,住宅销售面积下降18.6%。商品房销售额29655亿元,下降22.7%;其中,住宅销售额下降25.6%。而3月末,商品房待售面积56113万平方米,同比增长8.2%。其中,住宅待售面积增长14.2%。

专家指出,在销售下降的情况下,房地产投资保持一定增长,主要由于以下几个因素:

一是保交付等相关政策的作用。去年底以来,各地区坚持"保交付、保民生、保稳定",积极推动前期停建缓建的房地产项目复工复产,推进在建项目的建设。一季度,施工期在一年以上的房地产项目,投资增长速度超过10%。房地产开发投资当中建筑安装工程投资同比增长0.9%,拉动房地产投资增长超过0.5个百分点。

二是土地购置费计入的影响。房地产开发投资中,前期发生的土地购置费是随着房地产施工建设逐步计入,相应也支撑了房地产投资的增长。一季度,土地购置费同比增长0.6%,拉动房地产开发投资增长超过0.1个百分点。 (据房产资讯网)

房地产周刊
主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

(上接3版)

同时,她注重教师专业发展,认真参加各类学习培训,连年被评为省、市远训之星及优秀学员;她记录的教学心得,多次发表于省教育厅主管的刊物《高中生》;她撰写的论文《构建自主学习型的词汇教学模式研究》《探秘高考自由填写式填空》被评为省级一等奖,其《核心素养视角下的英语阅读教学设计的探索和反思》获省二等奖。

刘贝充分发挥党员教师的示范引领作用,教学教研成果突出:她所教班的高考、学考成绩均居年级前列,学科竞赛经常囊括团体冠亚军。在2020年学考中,英语全年级唯一的满分得主伍同学、高考自主命题期间六中英语单科最高分曾同学、中学生英语能力竞赛全国二等奖获得者颜同学等,都是她的学生。她荣获高中英语课堂教学比赛市直第一名、全市一等奖,全市优秀教案评选一等奖,所上优课被评为市级基础教育精品课,她被市教育局授予"邵阳市课堂教学骨干教师"荣誉称号。

群众关心的热点问题权威解读

更好满足群众住房需求

孙艳芳

居住在北京市通州区保障性租赁公寓内的马先生从事清洁行业,之前租房子,要么贵,要么住宿条件差,而目前这家拎包入住的公寓配套齐全,相对于周边的一些同品质公寓,价格还低了20%-25%,他特别满意。马先生是政府发展保障性租赁住房的受益者之一。今年《政府工作报告》提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。这意味着,今年国家将推出更多惠民举措,更好满足人民群众的住房需求。

优化购房条件,满足居民合理住房需求

2021年,我国房地产市场情况总体平稳,房地产开发投资和住房成交量均保持正增长,房价涨幅有所回落。今年的《政府工作报告》继续强调"房住不炒""因城施策""稳地价、稳房价、稳预期"。代表委员们建议优化购房条件,解决居民合理住房需求,增强购房者的获得感、幸福感。

"'房住不炒'的经济学本质是要提升房子作为消费品的功能,降低房子作为投资品的功能。因此,要引导购房者把房子作为消费品来使用,增加把房子作为投资品使用的成本,满足不同群体的刚需和改善型购房需求。"全国政协委员、清华大学中国经济思想与实践研究院院长李稻葵介绍说。

中国银保监会、中国人民银行前段时间发布了《关于加强新市民金融服务工作的通知》,文件中提及要优化住房金融服务和满足新市民安居需求。这也说明,对于此类合理住房需求会有更多的保障。

全国政协委员、中国银联原董事长葛华勇认为,"对于年轻人完全为了自住而购买的首套住房,应在购房资格、住房抵押贷款等方面予以积极支持。对于名下已有住房的改善性购买者,只要其出售已有住房,也应允许其在同一城市购买新的住房。这种改善性住房需求,既不会增加总需求,又拉动了消费。准确制定刚需和改善性需求购房政策,对于促进住房市场健康发展是有帮助的"。

有了购房换房条件,但是购买期房,购房者还面临着逾期交房或不能交房的风险,同时助推了开发商盲目扩张,易引发一系列风险。

为此,全国政协委员、南通大学校长施卫东建议,在加强期房销售监管方面,应由政府住建部门制定相应的规则,购房者一开始需要支付总价10%~30%的预售资金(定金),预售资金放在银行专用监管账户或住建部门主管的第三方担保机构,房地产商不得动用该项资金,买房人也不能轻易毁约。房地产商按照房子的开发进度获得该项预售资金。如果购房者中途改变主意,可以按合同赔付违约金。房子建设完成后,购房者验收合格后才付全款。如果购房者用的是贷款,在收房完毕后,银行才可放贷。

因城施策,优化购房条件,解决当前房地产市场的突出问题,保障购房者的权益,将促进房地产业良性循环和健康发展。

探索新模式,保障高校毕业生等群体住房需求

近年来,随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大,高校毕业生、新蓝领等新市民、青年人的住房困难问题日益凸显。这类群体普遍具有平均受教育程度较高、发展潜力较大、流动性强等特点,但他们一般工作年限比较短,购房和付租金能力较弱。解决他们的住房问题是提高城市竞争力和可持续发展的必然要求,对于城镇化有序推进、社会和谐稳定具有重要的现实意义。

"对于这类群体,应主要保障好他们的租房需求。"李稻葵建议。2021年,国务院办公厅印发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,针对新市民、青年人等群体的住房困难问题,提出了"以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金"等"含金量"十足的解决方案。今年的《政府工作报告》提出,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设。这将更好满足新市民、青年人等的租赁需求。

"高校毕业生流入的重点城市,应利用存量资源加快建设面向高校毕业生的学生公寓。同时建立高校毕业生分类、梯度、逐步递减的补贴机制,让他们心无旁骛实干创新。"全国政协委员、中央党校(国家行政学院)马克思主义学院院长张占斌认为,应统筹考虑、分类研究不同关键群体的需求,完善保障性租赁住房供给体系,提升受保障对象的居住体验和租住服务,强化住房基础设施建设和租赁市场治理水平,探索美好租住新路径、新模式、新方法,为新就业高校毕业生、新蓝领等新市民和青年人提供高品质的保障性租赁住房,实现"租得到、租得起、租得近、租得好、租得稳",切实增强其城市生活的安全感、获得感、成就感、幸福感。

今年将在继续发展保障性住房满足中低收入住房困难家庭住房需求的同时,加快发展长租房市场。"加快发展长租房市场是接下来一段时期里,满足住房刚性需求,形成'租''住'健康生态的关键。加快发展长租房市场是一项系统性工程。"李稻葵认为。他同时建议,政府、企业等各方形成合力,推进长租房市场发展。

对于政府来说,一是完善税收、金融、土地支持政策,为长租房发展注入"新动能",加快推动住房供给侧结构性改革。二是在城市租赁系统建设方面,提升住房租赁企业参与度,从而快速完善政府指导、以市场为主体的住房租赁体系。三是持开放态度倡导机构化发展,让机构充分发挥专业化、规模化、服务细化的多方优势,助力住房租赁行业行稳致远。

对于住房租赁企业来说,一是要以审慎态度意识到自身肩负的企业社会责任,立足长远谋求发展,不断提供更高品质的居住产品和生活服务。二是发挥机构化长租房的抓手作用,在管理、运营、效率上发挥专业优势,快速、高效地为政府"缓解大城市住房问题"作出贡献。三是规模化的代表企业更要发挥引领作用,以租住为基础职能不断拓展业务边界,形成"租住产品、租住服务、租住产业互联网、租住生活区域一体化"的产业矩阵。

坚决落实"房住不炒",同时在长租房、保障性住房和商品房等层面积极有序推进,多元化、多样性的思路将更好满足群众的住房需求。