

【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。

焦点

是不是想涨就涨？

制定调价程序监管须“双过半”同意

叶原中表示，物业收费全面放开，并不是意味着价格、物业管理部门就对此放任不管了，更不是物业公司想涨价就能涨价。

叶原中说，超5万平方米的小区，必须进行前期物业招投标来选聘物业，进行招投标时，就已经涉及了收费标准。惠州从今年4月开始已实施这一制度，至今已有包括金鼎雅苑、惠东伴山伴海度假公寓等将近20个小区通过招投标来选前期物业。

已成立业委会的，按业主大会确定的议事规则，在居委会和街道办监督下调整物业费。因故未能设立业主大会和业委会的，物业欲涨价时，需在居委会组织下，严格履行相应的程序，而且需要经过调价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，也就是“双过半”方能实行新的物业费收费标准。

而在事后的监管方面，市发改局将依法加强对销售商品房、提供物业服务明码标价的监督和检查，对有违规行为的，将依据《价格法》等法律、法规予以查处，并不断完善物业的价格信用。而房管部门则要加强物业服务企业行为的监督管理，组织和指导全市物业行业的服务标准，加强对物业管理人员培训工作的指导。

老旧小区物业费调价程序

1制定调价方案，接受第三方审计；

2公布调价方案和审计结果，公示时间不少于20天；

3公示结束后，书面征求（或业主现场表决）、收集全体业主意见；

4公示征求意见结果，公示内容包括收集到的业主意见情况，并在公开场合公布，公示时间不少于20天；

5公布物业服务企业调整物业服务收费标准结果及执行新物业服务收费标准的起始日期。

现状

老旧小区调价难5小区物业撤出

“近年来，物业管理成本上涨，尽管政府指导价的标准也在上调，但老旧小区仍然调不动。主要原因是，要调价需要经过大多数业主同意，但很多业主不理解，不同意，操作很困难。老旧小区管理普遍存在亏损。”叶原中说，近期因物业费低于经营成本导致物业退出管理的小区就有5个。

他举例称，近期市发改局调处了一项小区物业费调价纠纷，某老旧小区目前物业费1元/m²，物业要求涨价至1.6元/m²，市价格成本队对其成本进行审价后发现，该小区物业的服务成本已经达到1.57元/m²（不含税和利润），但是业主不理解不接受，物业只好退出。

叶原中说，物业一旦退出小区，政府部门就必须委托代管，街道办、居委会、维稳办、房管部门就得出来推动成立业委会，协调帮助选聘新的物业。TCL雅园就是在原物业撤出后一个月才成立了业委会。“如果每个小区调价都按这种模式操作，那必然消耗政府大量的人力物力财力。”