

# 郑事

本期大问题: 物业费

## 一方说赔钱赚吆喝 一方反对涨价 物业费收多少合适? 同期问题: 车库能否出租?

**96678**  
 郑州晚报热线群: 27255753  
 www.izzwb.com  
 上新浪打开郑州晚报官方微博  
**打电话有稿费**



小区问题 大发现

近日,本报连续推出“小区问题大发现”系列报道后,不少市民和业内人士致电本报讨论物业费的问题。郑州市内半数物业公司采用市场调节价,以此来弥补物价上涨带来的部分损失,但大多数业主反对物业公司提高物业费。郑州晚报记者 王军方/文 周甬/图



物业公司打条幅阻止业主出租车库

问题讨论: 物业费收多少

### 官方:半数以上物管企业采用市场调节价

不少读者打来电话询问,物业公司收费标准高于政府指导价,是不是违规?昨日,记者从郑州市物价局了解到,《郑州市物业服务收费管理实施办法(试行)》第七条规定,我市物业服务收费分别实行政府指导价和市场调节价。该局公用事业价格管理处的高女士解释说,多层住宅、高层住宅物业服务收费实行政府指导价,但普通住宅区已成立业主委员会和业主在签订房屋买卖合同时已约定物业服务内容和收费标准的除外;写字楼、别墅、公寓、商铺等其他各类物业服务收费实行市场调节价。也就是说,多层住宅、高层住宅也可采用市场调节价。

《郑州市物业管理条例》第二十七条规定:在业主、业主大会选聘物业服务企业前,住宅物业建设单位应当通过公开招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业,实施前期物业管理。记者了解到,物业公司中标时,一般采用市场调节价。“目前,郑州已有50%~60%的物业公司采用市场调节价收费。”昨日,郑州住房保障和房地产管理局物业管理处处长程建颖说,业主委员会成立后,经过半数业主同意后,物业公司可采用市场调节价。

### 物业公司:希望提高物业费

中方园路和北三环交叉口附近的四季花城小区,目前采用市场调节价收取物业费。小区的物业公司有保安员14人、保洁员11人、维修工3人、绿化工2人、监控室工作人员3人,以及财务、内勤、客服、主管、经理各1名,共38人。这家公司是一级物业资质,按政府指导价每平方米每月应收0.38元。他们采用市场调节价后,每平方米每月收取0.52元。“每个月的工资开支在6.6万元左右,而每月收入却只有3.66万元,加上维护、维修等费用,我们每年亏损四五十万元。”物业项目部经理任茵茵说,保安“三班倒”以后,除了保安队长,每个班只有4个人,而监控室的3个人也是“三班倒”,人员无法减少。采用市场调节价后,让他们弥补了部分亏损。

“3年前工资是多少,现在工资多少?物业管理成本连年上涨,而物业费用雷打不动,物业公司的利润就会越来越低,甚至亏损,为了能够持续运行公司,只能节约成本降低服务标准。”一家物业公司的负责人说,这样一来就容易使物业管理步入恶性循环。他认为,目前,一些物业管理企业开始试水的市场调节价,能让物业公司提供更好的服务。

### 业主:多数不赞同提高物业费

昨日,记者随机采访了10个业主,多数人反对物业公司提高物业费。“物业公司那么多员工,工作繁杂,处理的事情也五花八门。物业公司给自己定的利润是一定的,利润逐渐降低,我担心他们的服务质量会下降。”李女士说,她很体谅物业公司的难处,如果不让物业公司维持经营,撤走之后的情况将会更糟。李女士认为,在物价上涨的情况下,小幅提高物业费也在情理之中,但前提是提高物业服务标准。刘女士持反对意见:“物业公司是否亏损,我们怎么会知道?既然物价上涨

后亏损,他们为什么还在正常经营?有的物业公司光收费不办事,很多工作都不尽心尽责。他们应该按政府指导价收费,收得高了我肯定不缴。”她认为,政府指导价充分考虑了多种因素,是经过论证和开听证会等程序才确定的,物业管理企业理应遵守。她说,物价上涨同时,一些新的项目也给物业公司带来了一定的利润,比如产品推销进场费、楼宇间广告费等。还有市民认为,郑州和全国其他经济水平相当的城市相比,物业收费持平,不应提高收费标准。

### 例子:没保安,老两口守护近10年

园田路26号院一名业主投诉说,春节前,他住的庙李镇政府家属院保安撤了。这个小区有4栋楼房,均为多层建筑,分3个院子,二号楼和三号楼合并成一个院子。二号楼和三号楼组成的院子里,悬挂着金水区相关部门授予的“治安良好小区”牌子。记者敲了敲大门口治安岗亭的门,没人应声,记者推门进入后,里面空空如也。

在该小区一号楼的院子里,记者见到了看护大门的毛先生夫妻。毛先生今年60多岁,和老婆在这里工作快10年了。这里没有物业公司,他们除了承担保安的角色外,还要打扫地面和楼道卫生,每个月收费1500元左右,留下1200元钱当作两人的工资,其余300元用作垃圾清运、公摊水电,以及笤帚、灯泡等的更新。老两口对能把这栋楼管理好感到欣慰,但对这么低的工资表示很无奈。

### 业主违规出租车库存隐患

红专路和姚寨路交叉口金成东苑小区的李女士来电称,小区不少车库被业主出租,有的车库里存放着易燃物品,有安全隐患。6月11日中午,记者在小区调查发现,很多楼房一楼的车库,确实存在被出租开店或用作仓库的现象。在小区的大门口和中间位置,物业公司挂起了条幅:“禁止车位违法出租经营 共同维护和

谐社区环境”。负责小区物业管理的万厦物业公司一负责人说,他们没执法权,对业主的这种违规行为,只能劝阻、宣传。她说,根据2011年2月1日施行的《商品房屋租赁管理办法》规定,违反规定改变房屋使用性质的,房屋不得出租,违反规定的,应由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正,对没有违法所得的,可处以五千元以下罚款;对有违法所得的,可以处以违法所得一倍以上三倍以下,但不超过三万元的罚款。是不是这样?记者将寻找答案。



同期问题

### 装修世界杯 主场在香港 我装修你看球,全有精装499元/m²



6月14日,香江装饰、郑州晚报将在鞏钢大酒店(金水路玉凤路交叉口西北角)联袂推出“装修世界杯,主场在香港——我装修你看球”专场活动,准业主们,您可以在世界杯期间尽情地看球,装修问题我们来搞定,还将有更大的实惠相送。  
**实惠一:家具家电马上有**  
 香江装饰集团旗下有两大品牌:一是香翼设计——专为大宅、复式、别墅量身定制;二是全有精装(399元/m²、499元/m²、599元/m²)。

香江装饰全有精装499元/m²,不仅包含基础装修、水电、人工辅料、主材,而且还有家具、家电;主材方面,整合市场上一线品牌如贝尔木地板、恒洁卫浴、维罗生态石等。  
**实惠二:免费得设计**  
 凡在活动期间到场并携带户型图或购房合同咨询的客户均赠送夏凉被一条,交定的客户可享免费出平面布局及预算等,32支球队32种装修风格任意选,同时还有液晶电视、空调等送给您。  
**实惠三:您装修我付息**  
 香江装饰与建设银行、回家网联袂推出您装修我付息、贷款全免费业务,皆为装修的客户解决资金问题。  
**实惠四:第三方全程监督跟踪**  
 为保障工程质量,香江装饰将联合郑州晚报、郑州市装饰协会及环保协会全程监督和跟踪,签订环保协议。  
 郑州晚报记者 赵青

生活服务 刊登内容: 婚介、美容、健身、物流、搬家、机票等。订版电话: 18939257989

# 爱情直通车

官方网站免费注册  
 网址: [www.aqztc.com](http://www.aqztc.com)  
 本广告内容的最终解释权归本所所有

地址: 农业路与中州大道西北角200米好莱坞国际公寓A座(东边楼)9楼905房间 电话: 60302616/60302618/1325338548 企业QQ: 4008002600 高端会员部分推荐

女26岁165硕士金融房车靓丽	女49岁168不育护士漂亮高雅	男35岁176培训机构房车阳光
女27岁167建筑设计年薪20万	女53岁166政府公务员气质佳	男36岁176本科经管宝马房车
女29岁165投资担保公司房车	女55岁166不育退休一切随缘	男37岁180大专厂房车品质优
女30岁168医学博士如花似玉	女58岁162财务退休气质高雅	男39岁178投资多处房车资产丰
女31岁168经商宝马房车特靓	女59岁167老师房车一女出嫁	男40岁177本科医学副教授俊
女36岁168高校行政房宽帅哥	女60岁163退休独居女儿出嫁	男44岁178本科省直处长房车
女37岁160高校讲师知书达理	女65岁162高校讲师一切随缘	男45岁170代理商房车资产千万
女38岁164博士法学高校老师	男25岁172本科金融阳光帅气	男48岁176管理房车无子女俊
女41岁160电信房车宽60下优	男27岁179家族企业上海有房	男51岁179事业单位干部房车
女42岁164经商房车资产丰厚	男26岁175本科自主创业智慧	男56岁170银行干部房缘随分
女44岁163政府领导宽66年生	男28岁177批发商已购婚房帅	男59岁180硕士省直在职处长
女46岁165董事长房车资产丰厚	男30岁183本科省直房车阳光	男54岁178退休独居地区不限
女48岁161领导另经商资产千万	男32岁169个体多房打工优先	男75岁176省直处长宽房儒雅

亲爱的朋友们,您还是单身吗?您身边的朋友还是单身吗?结束单身,就来爱情直通车,我们将为您量身定制专属婚恋方案!