

哪些事儿可以找物业？什么情况下物业费不用缴或可打折？ 说说物业费这些事儿

□记者 周科娜

你家小区物业费包括哪些内容？家里哪些部位维修可以找物业？新建小区何时开始收取物业费？什么情况下，物业费不应该缴纳或可打折？

对于很多市民来说，这些问题可能并不十分清楚。今天，我们就和大家来聊聊物业服务收费这个事儿。

物业费包括哪些内容？收费标准如何制定？

根据2012年5月1日起实施的《宁波物业服务收费管理实施细则》规定，以下六个事项是物业的职责范围：

房屋共用部位和共用设施设备的管理；

公共场所的清扫保洁，生活垃圾的收集、清理，化粪池的清理；

公共绿地、花草树木的养护管理；

维护公共秩序以及车辆停放管理，协助做好安全防范工作；

物业档案管理；

合同约定的其他公共性服务。

一般而言，高层住宅及高档住宅的物业服务收费普遍高于普通多层住宅，那么物业收费标准是如何制定的？

根据我市相关规定，我市的物业服务收费有政府指导价和市场调节价两种。

普通多层住宅的前期物业服务综合服务费实行分级定价。收费等级根据综合管理服务、公共区域清洁卫生、公共区域秩序维护、公共区域绿化日常维护以及公用配套设施设施日常运行、保养、维修等5项服务，分别划分为一二三四4个等级，

最高为一级，依次类推。各等级基准价标准分别为：一级每月每平方米1.00元，二级每月每平方米0.70元，三级每月每平方米0.55元，四级每月每平方米0.30元。

前期物业服务综合服务费标准确定后，物业服务企业将选择的各项等级及其收费标准分别报当地市价格主管部门等部门备案。

实行市场调节价的小区，业主和物业应当在物业服务合同中约定，并根据价格主管部门的规定进行明码标价，同时在物业管理区域内的显著位置进行公示。

我市物业费包括两部分，有啥好处？

这里值得一提的是，根据《宁波物业服务收费管理实施办法》，宁波的物业服务收费包括两部分，既物业管理综合服务费，及房屋共有部位和共用设施日常维修收费。

但是记者看到，根据国家发改委和建设部的《物业服务收费管理办法》中指的物业服务收费是两者的结

合，为何宁波将两笔费用分开收取呢？

宁波市物业和住房维修资金管理中心相关负责人告诉记者，这个做法在浙江省是先例，在全国也为数不多。那么，这么做的好处在哪里？

记者了解到，房屋共有部位和共用设施日常维修服务包括房屋防水层、外墙面、楼梯间等共用部分，以及污水管、

电梯、照明、消防、防盗等共用设施设备的日常维修、养护和管理，一旦涉及大修，需要很大一笔费用支出。“分开交，有利于专款专用，更有利于维护业主的利益。”该相关负责人说，这笔费用相当于给房屋交了一笔“养老金”，宁波2011年后的新建小区，设立了物业专项维修资金，也是相当于“专款专用”这个道理。

什么情况下物业费不用缴或可打折？

市物业和住房维修资金管理中心专业人士提醒市民，对于物业费的收取，以下三点市民有必要先作个了解。

新建小区何时开始收取物业费？市物业和住房维修资金管理中心工作人员表示，对新建房屋，开发建设单位已具备交付条件，并通知业主办理房产交付手续，但因业主原因未及时办理交付手续的，其物业服务费由业

主承担，计费起始时间为通知业主应办理房产交付手续时间的次月起计算。

很多市民关心“空关房”，何时起“空关房”的物业费能打折？市物业和住房维修资金管理中心工作人员说，业主对物业办理交付满1年后仍未入住的空关房，第2年开始业主应向物业服务企业提出空关房起止时间书面申请，经物业服务企业核实后，从第2年开始空关

期间的物业服务费按80%比例交纳。

如纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售的房屋，或因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的房屋，物业费由开发建设单位缴纳。

此外，物业的电梯、中央空调等设施设备运行电费及住宅小区内楼梯、走廊、电子防盗门等共用电费，独立设置计量表的，由所有使用该设备的业主或物业使用人合理分摊。

一周楼市速递

上周成交跌破千套

□记者 张颖

根据中指院宁波分院的数据统计，过去两周（9.26-10.09），楼市总共成交2960套，成交面积37.2万方。其中本周（10.03-10.09）成交902套，较上周减少1156套；成交面积11.5万方，较上周减少14.2万方，环比下跌55.41%。

成交均价方面，两周（9.26-10.09）成交均价为15987元/㎡。其中本周

（10.03-10.09）商品住宅成交均价为15821元/㎡，较上周下跌2.34%。截至2016年10月9日，宁波市区商品住宅可售套数为29259套，可售面积为392.44万方。其中鄞州区存量最大，可售套数为9088套，可售面积为117.27万方。

改善型住房继续领跑。两周（9.26-10.09）宁波市区成交结构仍然以120-144㎡品质型改善住宅为主，总共成交882套，占比30.54%；其次是100-120㎡

的首改产品，占比26.70%。

从成交量上看，鄞州区两周（9.26-10.09）成交928套，本周（10.03-10.09）成交381套，成交面积4.59万方，在各区中排名第一；从成交均价来看，海曙区成交均价为28046元/㎡，在各区中成交价格最高。

个盘方面，两周有5个盘成交套数均过百套。其中江东金茂府和恒裕玫瑰湾均突破330套，保利印江南、新里程花园、中海寰宇天下则居3-5位。

地产会客厅

沉下心，精心打磨万象府——访华润置地宁波公司营销总监张春



□记者 张颖

城市在裂变，但这种裂变速度并不是以一种匀速运动的姿势运行，而是在轮动。

2016年，在城市热点板块不断增加曝光率的同时，江北湾头板块却沉下心，在高起点的规划上精雕细琢着这片中心城区稀缺的资源型土地。

作为板块重要打磨者，华润置地带着万象府2期又一次跃入人们的视野。

板块成熟发展 立足规划扎实做

对于老宁波来说，江北湾头板块似乎带着自有的“情结”定位。整个湾头半岛，距三江口仅2.5公里，拥有4.5公里姚江江岸线、15方平米星湖水域和240公顷城市绿海，是长三角唯一60%水域与绿化覆盖的城市中心地块。

“与当年拿地时持有的看法一样，华润对未来湾头发展依旧看好，并立足在规划起点上，扎实地做一个大片区的整体布局建设。”张春表示，按照规划，RBD是区域塑造的目标。与CBD不同，不是每个城市都有RBD，RBD的出现与厚重的历史文化，优美的自然环境相伴相生。湾头板块，拥有成为RBD的全部卓越条件。

与前两年的大曝光率不同，华润在湾头板块的近期动作有些低调。

“任何城市板块的热点都

是在轮动。今年的热点主要集中在推地多、开盘多的区域。湾头板块的曝光度低也在情理之中，没有过多的关注反而能够沉静下来扎实走。湾头板块在逐步成熟，万象城已动工、世外已开学、滨江亲子公园即将呈现等，各种利好消息不断呈现，未来的规划与想象空间很大。”他说。

联系近期宁波部分行政区划调整的消息，张春认为，江北的传统区域仍在，换个角度看，政策层面上肯定其发展力，而居于核心区块的湾头属中心城区复合地块，这就意味着其具备不可复制性。

目前，万象城地块已进入打桩阶段。作为未来承接、扩容整个三江口大板块商业的项目，华润置地今年重新对其的区域商业价值作了审视，将原本3-5万方要出售的商业街铺也都转为自持，统一进行招商经营。

供需平衡 内需改善是主要拉动力

对于宁波楼市今年出现的“狂热”，张春抱着市场仍理性的态度。

宁波房地产市场有些特殊。五六年前，宁波的成交均价远超苏州，如今在这一轮大的涨幅过程中，成交量大幅上升的同时，成交均价却始终保持稳定上升的状态。虽然，一级市场常出现地价高于周边房价的情况，但总体看来，整个市场仍理性。

“供应量稳健，政策较为温和，也不在目前调控的热点城市中。”他说，地块的加速推出，意味着供应量加大，那么未来竞争力也会大很多。但土地价格直接挂钩房价也不是绝对的，这与城市的经济结构、外来人口增长都密切相关。这一轮的投资过于火热，相对来说更要有谨慎的态度来看待。

从需求看，宁波的目前的消费走向是内需改善型，更多是来自常住人口对于自我居住环境的改善需求。回归到需求，产品做到位就是关键。

纵观今年的楼市，洋房产品在市场的销售热度，超过了往年。与板块热相同，产品的市场接纳度也有一个轮回。前几年，洋房产品稀缺，除了市场流行的其他类似叠加、大平层、高层产品的大量入市，更重要的是，洋房产品对地块自身条件有更高要求。尤其是中心城区，介于土地稀缺性、容积率与建筑密度的控规要求，这类产品会显得更为稀缺。

张春表示，年底万象府二期即将入市，基于精准定位的万象府二期产品势必会赢得市场的新一轮认可。