

短短4个月完成物业费调价 这个小区是怎么做到的？

海曙完成物业调价提质小区达34个

“我们社区是20年的老小区，物业费从交付以来收的一直是0.2元/月/平方米和0.25元/月/平方米两档。”海曙区安丰社区党委书记陈赛花说。昨天，记者从海曙区房管处了解到，安丰社区2736户住户从下月起，两档物业费统一涨到0.45元/月/平方米，商铺涨到1元/月/平方米。至此，海曙区已有34个小区完成了物业调价提质，物业调价提质工作走在全市前列。

持续了20年的物业收费标准，从今年8月启动涨价程序，到11月敲定涨价事宜，短短4个月，这个小区是如何做到的？



安丰社区三鼎坊小区。 记者 周科娜 摄

涨价之前给物业细算账

安丰社区由玫瑰苑、一品苑、二耀庭、三鼎坊4个小区组成，共有住户2736户，商铺130户。4个小区交付时间在1997年和2000年，物业费收费标准为0.20元/月/平方米和0.25元/月/平方米。

随着小区的老旧，需要维修的项目增多，加上物业公司经营成本的大幅提高，造成了物业收费与支出存在较大不平衡，也导致物业管理服务品质的下降。

“去年10月，市住建局联合物价局出台《宁波市中心城区老旧住宅小区物业服务收费的指导意见》，我们也有了物业费涨价的考虑。”陈赛花说。

涨价前，社区、居委会和物业三方一起，多次召开会议，他们首先给物业算了一笔账。

“我们社区一共5个半门，半个是白天开晚上关的，40多个保安，按照人员工资4万元/年计算，物业支出是160余万元。按照100%的物业费缴纳率算，物业费的收费水平每户100-300元/年，我们取个平均数每户200元/年，也仅60万元。小区没有电梯，因此没有电梯广告收入，物业唯一的盈利来源为停车费、老小区补贴以及快递箱等收费。”

2016年，安丰社区进行了停车位改造，新增加396个停车位，缓解了老小区停车难的同时，也增加了物业的停车费收入。“停车费包年加上临停，包年按照800元/年计算，100%的收缴率，我们测算过，停车费收入也不足100万元。”

值得一提的是，社区和业委会要求物业从停车费中拿出10万元，用于老小区“楼道亮灯”，218个楼道，每个楼道安装了8盏灯，防盗门与楼道灯电费则从10万元的停车费中支出。

为了补贴物业，社区从政府补贴给老旧小区的资金中，除了一部分留给公共维修外，其余补贴给了物业。

物业费调价上门征求意见

今年9月，在社区、物业、业委会协商一致的情况下，进入了涨价前期的征求居民意见环节。今年11月，业主大会举行，超过60%的业主同意物业调价，达到了住户数量的半数以上，调价工作正式确定。

安丰社区业委会主任章和平告诉记者：“今年11月，我们入户向居民征求物业费调价意见的同时，也征集了居民对物业服务的心声，将居民对物业的反馈、急需改善的方面做了全面详细的了解。”

在安丰社区居委会内，记者看到了意见征集小组征集上来的一叠诉求表，上面写道：“家中漏水，未及时维修，修一次收一次费，不靠谱”“楼道墙角粉刷不及时”“朝南树木太大，遮住了阳光，而且阳台一二楼都有虫子进来”“外墙维修不及时，报修2年了，也没有来修”“楼道打扫不及时，较长时间没打扫”……

在征求意见结束后，物业、居委会、业主三方又召开了会议，将居民的意见及时告知给物业。“物业行动比较迅速，目前近90%的问题已经解决。”

章和平说，2020年1月1日起小区物业费正式上调至0.45元/月/平方米，业委会向物业提出了三点要求：“保安人员，要求配足人员，平均年龄下调至55周岁，但是对于工作认真负责、受居民认可的保安，要留下来；保洁方面，要求增加保洁覆盖面和保洁频次等；维修方面，日常维修要求及时高效。”

为此，管理安丰社区的新东方物业项目负责人杨经理表示，已经着手落实解决相关问题。

海曙34个小区完成物业调价提质

海曙区共有物业管理的住宅项目272个，其中2000年以前交付使用且实施物业管理的老小区共97个。

2018年10月，市住建局联合物价局出台《宁波市中心城区老旧住宅小区物业服务收费的指导意见》，根据该意见，一星级物业服务收费标准为无电梯住宅0.6元/月/平方米，而海曙区低于该标准的物业小区有162个。老旧小区收费标准普遍在0.1-0.3元/月/平方米，且20多年未有变化。

上述指导意见出台后，海曙区多个小区开展了物业费调价提质工作，除安丰社区外，海曙多个小区通过采取多种方式实现了物业的提质调价。例如，望春街道25年的老小区信谊新村积极探索“物业试用期”模式，顺利完成调价工作；鼓楼街道文昌花园小区，经过三次调价，物业费从每月0.3元/平方米，提升到现在的0.85元/平方米；高桥镇的桂花苑、西城春天、八方锦苑调价幅度在0.2元至0.4元不等。

截至目前，海曙区已有34个小区完成了物业调价提质，23个物业项目启动调价提质工作，物业调价提质工作走在全市前列。

记者 周科娜 通讯员 陈波 孙凯丽

一周楼市速递

市六区上周成交住宅 966套

本报讯(记者 马娟娣 通讯员 庄艳) 据上海瑞达思 RDAS 数据有限公司提供的数据，上周(12.09-12.15)甬城市六区共成交住宅966套，成交总面积为116753.69平方米，成交总金额为307123.88万元。成交均价为26305.28元/平方米，环比涨11%。

从成交的套数上来看，位于鄞州区的绿城招商明月江南项目共成交了116套排名第一，成交均价为31750元/平方米，位于北仑区的美的蝴蝶海项目共成交了113套排名第二，成交均价为12572元/平方米，排名第三的是位于鄞州区的宝龙一城项目，共成交了96套，成交均价为31709元/平方米。

从成交的区域来看，鄞州区共成交了472套，排名第一，成交均价为31726元/平方米，北仑区共成交了228套，排名第二，成交均价为15791元/平方米，排名第三的是海曙区，共成交了124套，成交均价为31735元/平方米。

据南天房产数据平台显示，上周市中心城区存量住宅成交量环比上升6%，成交总面积环比上升6%，成交总金额环比上升8%。上周市中心城区成交均价为25419元/平方米，环比上升8%。

周成交面积段占比情况：50-90平方米两居室房源成交量占比44%，环比下降17%，90-140平方米三居室的改善型房源成交量占比为36%，环比上升2%，50平方米以下的一居室房源成交量占比为13%，环比上升33%，140平方米以上豪宅房源占比为7%。

上周成交量、成交总面积、成交总金额环比都有所上升，海曙、鄞州中心城区的成交均价稳步小幅上涨，江北的成交均价有所回落。



鄞州查处群租房违规装修600余套 有“二房东”被罚款1万元

本报讯(记者 周科娜 通讯员 沈景亭 林梦男) 近日，鄞州区的一安置房小区，违规家装整改完毕，违规改造的卫生间和厨房均被拆除。昨天，记者从鄞州区住建局获悉，该区今年以来已查处违规家装行为1700多起，其中涉及群租房600余套，目前已全部整改完毕。

群租房现象是城市普遍面临的社会管理难点。今年7月，鄞州区建设监察大队接到保利印江南群租引起的违规装修的投诉，涉及22户、100余间。为此，该大队与区住建局房管中心一道，联合区公安，对该小区的违规装修现象进行了联合执法。“多为二房东进行分割装修后再出租，多数在1个月后整改完毕，1户屡教不改的二房东被处以1万元的行政处罚。”

根据《宁波市城市房屋使用安全管理条例》第二十三条，房屋装修中禁止将不具备防水要求的房间、阳台等改为卫生间、厨房间。违反该条规定，将由房屋所在地县(市)区住房和城乡建设行政主管部门责令停止违法行为、限期采取恢复原状或者维修加固等排除危害措施；拒不停止违法行为或者逾期不采取排除危害措施，未涉及变动房屋建筑主体和承重结构的，处1万元以上5万元以下罚款。

鄞州区建设监察大队相关负责人表示，下一步仍将对群租引起的违规装修现象保持高压态势，加强部门联动，发现一起查处一起；针对拒不整改的涉案房屋，在履行完成合理告知的前提下，与属地街道、派出所一起，进行强制整改工作，并对涉案当事人进行行政处罚。