

安宁市

3·15 请您发声  
守护安全 畅通消费

五华区

## 半山御府小区 电梯费按房屋面积算 租车位每月要485元 业主：不合理！

小区的物业费、停车费是怎么计算的？需不需要和业主商议呢？3月11日，蔡女士向本报反映，她购买的安宁市半山御府小区今年交房了，但小区收取的物业费却让她疑惑不已，“感觉有些地方不太合理。”

业主

### 物业费、停车费高

蔡女士购买的安宁市半山御府小区于今年1月顺利交房。接房时，物业告诉她，要把今年一年的物业费交齐后才能拿钥匙，蔡女士心急接房装修，便交了约2900元的物业费。“当时我仔细看了一下，物业费1.98元/平方米·月，其中0.6元是电梯运行维护费用，实际物业费1.38元/平方米·月，这个电梯费用难道是按照房屋面积来算的？”蔡女士说。

蔡女士告诉记者，她家面积108平方米，这样算下来，每年电梯运行维护的费用约为780元。这样的收费方式

让她觉得不太合理，“按房屋面积来算，面积小就少交，面积大就多交，这样的计算方式对大型业主显然不太公平，而且费用也颇高。”

除了物业费，蔡女士认为小区内的停车费也偏高。她告诉记者，最开始接房时是5元/小时、上不封顶，很多业主不满，物业后改为2元/小时、每天最高收取24元。如果按月租，每月450元，另收35元车位管理费。“据了解，昆明很多小区每月租车位也才300多元。”蔡女士等很多业主都认为费用有点高。

物业

### 费用为开发商制定

当天，记者联系到半山御府小区物业，就蔡女士提出的疑问咨询了工作人员。

“云南省规定普通住宅前期物业服务收费为0~1.8元/平方米·月，我们的物业费用是1.38元/平方米·月，这个价格是符合规定的。业主所说的电梯运行维护费用是单独收取的，不包含在物业费里。”小区物业工作人员告诉记者，因未有统一的收费标准，小区的电梯运行维护费与昆明大多数小区一样，都是按面积来算的。同时，电梯运行维护费每年采用专款专用、滚存使用的方式，年末由财务做出收支报表公示。“交了这个费用以后，电梯出现问题就不用业

主单独交费。”工作人员说，这部分费用是按照规定来审批的。

关于停车费用，该工作人员表示，已经销售出去的车位属于业主，每年物业收取车位服务费，其余车位的产权属于开发商，业主可以租用。长期租用每月450元，加上车位服务费就是每月485元；短期租用是小时收费，半小时以内免费，1小时以上每小时2元，24小时以内24元封顶。记者了解到，这个收费标准来自小区开发商，物业仅代为管理。“如果业主觉得收费不合适，可以跟开发商沟通，我们物业是按照开发商给的标准来执行的。”工作人员说。

### 如遇乱收费情况，市民可举报

记者了解到，2017年3月昆明市发展和改革委员会发布了《关于进一步完善机动车停放服务收费管理的实施办法》，其中明确：已成立业主大会的小区，其停车服务收费标准由业主大会确定；未成立业主大会的，原则上由车主与物业服务企业、停车服务企业协商确定，协商不一致的，按标准执行。

住宅小区物业共有部分停车收费政府指导价为：室内小型车1元/小时、6元/24小时、包月150元，大型车2元/小时、10元/24小时、包月200元；室外（包含小区路内）小型车0.5元/小时、5元/24小时、包月90元，大型车1元/小时、8元/24小时、包月150元。

关于物业费，记者查询到，去年11月24日，云南省发展和改革委员会网

站发布了《云南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，公共租赁住房物业服务收费为0~1.38元/平方米·月，普通住宅前期物业服务收费为0~1.8元/平方米·月，半山御府小区物业费在规定之内。电梯运行维护费目前昆明尚未有统一的收费标准，大多是按房屋面积乘以物业合同的单价来收取的。

据了解，昆明市现行的物业收费政策是2011年省物业服务收费的管理办法，物业服务收费实行政府指导价和市场调节价，业主大会成立以后，住宅小区和非住宅小区都可以实行市场调节价。在物业服务当中如果存在不合理的收费或是违背相关规定的收费，可及时向昆明市市场监督管理局进行价格投诉举报。

本报记者 孙江荻

## 金泰国际二期小区 楼下商场准备关闭 通往住宅电梯 业主：不同意！

近期，家住五华区金泰国际二期小区的业主向本报反映，该小区负一层的商圈金泰国际美食广场变成金泰国际二手车广场有一年了，现在又要关闭住宅到商场的直通电梯，该电梯还是住宅楼通往负一层超市的唯一电梯，部分业主觉得这样的做法让业主出行不便，损害了业主的利益。

### 住宅楼与负一楼超市间电梯将封闭

3月9日，金泰国际二期的楼栋管家在小区业主群里发了一条消息，提醒小区居民住宅楼通向楼下小区超市的电梯将封闭，通知上写着：应上级政府部门疫情防控减少通道的要求，同时为了保障住宅住户及商场财产的安全，现需要将通往住宅各楼栋的步行楼道门、电梯前室门进行暂时锁闭（应急打开），开放时间另行通知。锁闭时间定于2021年3月15日晚19:00，进出商场请从1-13号正大门通行。

消息一出，引起群里居民的不满。居民认为：“这样的做法欠妥，有老人孩子的家庭十分不方便。这样小区居民如果要去逛超市，需要出单元门，再走到商场的大门才可以去超市购物，但小区台阶很多，对老人小孩来说又陡又高，老人腿脚不好，这怎么办？更别说推轮椅的老人了。”

一时间，群里的反对意见居多，大家都不明白为什么突然要关闭住宅楼通向负一层超市的唯一电梯。楼栋管家回消息称：“这是商场的管理模式，现在他们（二手车市场的商户）多辆车被刮花，所

以要关闭。”业主们纷纷表示不同意，楼栋管家表示：“没办法，通知上商场也有留电话，业主可以给他们提提意见。”

部门居民认为这对下楼去超市造成不便，但也有居民表示关一个通道门并没有什么影响，可以理解。小区内的商贩告诉记者：“有人觉得直接到超市的电梯方便，但也有人想要散散步从正大门进入超市。关一个门对有的人来说并没有什么影响，仅是改变一个人的习惯会让人不舒服而已。”

向本报反映的业主说，小区管理存在很多问题，有时候给他们投诉一次两次都没什么用。不仅卫生差，楼道内的报警器经常误响，弄得大家都不知道是真还是假。

附近住户告诉记者：“我从小在黄土坡出生。其实根据黄土坡附近的环境来考虑，商场变成二手车交易市场也有一定好处，金泰国际二期的商圈之前经营就不太好，后来变成了二手车交易市场也会给一部分商户带来经济效益。从长远考虑的话，我觉得各有利弊。”

### 商场物业回应：希望三方互相理解

随后，记者联系了小区物业——金南鑫物业管理处主任徐建昆，他告诉记者：“我们也在和商场物业积极协调。针对小区业主反映的问题，我们多次找商场的人沟通，我们更多考虑的是业主自身的方便。”据徐建昆介绍，二期共有5栋楼，目前只有1栋楼可以到负一层，他们已向商场物业方提出不能锁闭住宅唯一通向负一层超市的电梯。

随后，记者联系了商场物业，工作人员向记者介绍：“住宅楼的物业和我们商场的物业管理有所不同，我们是出于多方面考虑才做出这个决定。首先，根据国家疫情防控的要求，要减少

通道；其次，我们商场也要保障住户的人身安全，因为我们是开放性的商场，经常会有一些经营活动，面对的并不是小区居民，而是市民，如果通道门开放较多，会有一些闲杂人等跟着小区住户一起进入单元门；最后，我们也要保证商户的财产安全，因为商场内有商户的私人物品，监控拍到过一些不文明现象。”

面对小区居民的不满，工作人员表示，特殊情况像老人小孩上下楼不太方便的会酌情考虑，同时他们也在配合小区物业积极和住户沟通协调，希望三方能互相理解。

### 律师说法 物业无权擅自关闭通道门

就此事，记者咨询了云南天外天律师事务所律师孙迪。孙迪表示，根据《物业管理条例》第四十九条之规定，物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。同时，第五十条也规定，物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。因此，物业公司在未经业主大会同意的情况下无权擅自关闭通道门。

针对小区业主反映的情况，建议小区业主委员会及时了解业主的意见和建议，召开业主大会会议，由业主对此进行表决，进一步监督和协助物业公司履行物业服务合同，加强商住一体的小区管理。同时，也建议小区物业向业主提供“梯控卡”，开放住宅楼到负一层的电梯通道，只有相应住户才能通过“刷卡”由电梯直通负一层的超市，这样既可保障住户的人身安全，避免外来人员随意进出单元门，也可保障商户的正常经营。

本报记者 马艺宁