

# 天河海珠多个楼盘前期物业费为何超标？

指导价维持最高2.8元/㎡/月,实际上不少一手楼超5元/㎡/月

近日,《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》(以下简称《通知》)发布。《通知》并未改变广州市的普通住宅前期物业服务收费最高标准,仍维持每平方米每月最高不超过2.8元。有业内人士指出,该次政策主要是加强了事前公示和事后监管的要求,建设单位在定价时会更合理,更加注重质价相符。而目前,天河、海珠多个板块一手项目的前期物业服务费已高于5元/㎡/月,个别临江高端项目更接近8元/㎡/月。

■新快报记者 何璐诗



■广州海珠多个改善盘前期物业服务收费最高标准超6元/㎡/月。

## 住宅物业费指导价并无调整,三种情形可高于2.8元/㎡/月

《通知》明确,广州住宅前期物业服务收费每月每平方米最高不超过2.8元,2024年开始施行。《通知》发布后,物业服务收费标准引来不少市民关注。部分市民表示,目前在付物业费已高于2.8元/㎡/月的定价,“我们住荔湾的公租房,物业费都3块多一平方米……”同时有部分市民认为“一分钱一分货”。

事实上,该次新政并没有调整前期物业服务收费的最高标准,2016年11月起施行的《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设委关于规范我市住宅物业服务收费管理的通知》显示,新建住宅(不含别墅)前期物业服务收费实行政府指导价管理,政府指导价最高收费标准为2.8元/㎡/月。当时已有超出最高标准的额外情形,这意味着,虽然有最高标准的指导价,但不代表市面上不能出现高于2.8元/㎡/月的物业费。2016年的通知指出,其前期物业服务要求明显超出《广州市住宅物业服务收费参考标准》一级服务内容,需超出政府指导价收费的,须向相关主管部门提出单独核定申请,经批准的收费标准,作为新建住宅前期物业服务公开招标的最高收费标准。

广州市物业管理行业协会新闻发言人陈昂鹏告诉新快报记者:“这次政府指导价的标准和程序基本和以往一样,大的区别是加强了事前公示和事后监管的要求。”根据新政,共有3种情形可能超出2.8元/㎡/月的住宅前期物业费定价。除了服务超出一级物业标准,可作出申请;总建面在5万㎡以内的普通住宅,物业费可在收费标准的基础上自行上浮最高20%,无须相关部门核定;而普通住宅交付、业主大会成立之后,由业主共同决定物业费价格。

## 天河新盘物业费普遍“5字头”,海珠多楼盘“6字头”起步

尽管前期物业服务收费最高标准

的相关政策未有调整,但新快报记者发现,市面上新盘的前期物业费定价却一路走高。记者从广州市发改委官网了解到,多个热门项目都作出了根据“超一级物业服务收费标准”收费的申请,并获得了批复。中指研究院数据显示,今年6月广州市的物业服务费均价为2.74元/㎡/月,而目前天河一手住宅项目普遍高于5元/㎡/月,海珠个别临江高端项目更接近8元/㎡/月。

天河奥体板块主打改善客群的联投文津府,申请的前期物业服务收费最高标准为5.21元/㎡/月;汇景新城板块的保利天瑞则为5.12元/㎡/月;越秀·天河·和樾府为5.27元/㎡/月;最小户型为78㎡的中建天河精诚壹号申请的最高物业费为4.99元/㎡/月;而金融城板块的珠江天邨,最高物业费为6.76元/㎡/月。

相对于最高物业费主打为“5字头”的天河,海珠多个一手项目则在“6字头”起步。海珠沥涌板块的江景盘中铁建西派粤府,申请的前期最高物业费为6.13元/㎡/月;位于赤岗板块的广州地铁珑璟台申请价为6.14元/㎡/月;滨江西板块的一线临江盘滨江·樾,申请价为7.93元/㎡/月,接近“8字头”,以上均已获得批复。

新快报记者留意到,该类申请“超一级物业服务收费标准”的物业,服务的提升涉及多个方面,如配置管家的数量、物业服务人员上岗资格门槛、智能化的使用程度等,部分项目设置了24小时双管家、24小时酒店式门童;配备健身器材、宠物托管服务等增值服务;一级服务的其中一个要求是每年组织不少于4次社区活动,而有项目列明一年将组织12次社区活动。一些基本的物业服务则无论价格高低,服务标准都大致相同,比如一天不少于3次公共部位清洁,一年4次以上花卉布置,以及设置智慧生活平台等。陈昂鹏指出,超过《通知》最高标准的小区,有些是提升了综合管理服务的内容或标准,有些是提升了公共秩序维护的内容或标准,有些是提升了物业共用部位和共用设施设备维护的内容或标准,有些是提升了保

洁服务或绿化养护的内容或标准,不同项目的情况都不一样。

## “新政明确了事前公示和事后监管,物企将更注重质价相符”

购房时物业服务承诺天花乱坠,收楼时服务货不对板……除了对价格敏感,不少业主更关心收费与服务会否错配,物业服务能否真正兑现每个细节。中指研究院物业事业部总经理牛晓娟指出,业主大会成立之前的物业服务收费标准一直属于相对模糊的地带,广州市此番对此进行了明确,比较有开创性。《通知》通过《广州市普通住宅前期物业服务标准》,将普通住宅前期物业服务项目对应分为5个等级,从综合管理服务、物业共用部位和共用设施维护、公共秩序服务、保洁服务、绿化服务5个层面,详细制订了每个等级需要达到的服务标准,并将物业服务的定价与服务等级相挂钩,更好地契合了“质价相符”的原则”。

陈昂鹏同样认为,新文件对市场的影响主要是增强了监管,加强了事前公示和事后监管的要求,建设单位在前期物业服务费定价的时候会更合理、更注重质价相符。“此次《通知》明确,前期物业收费标准和服务标准需要在购房时事前公示。建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容,包括物业服务等级、项目、内容、收费标准、计收方式和计费起始时间等。购房者在签订购买意向书、买卖合同前,可在销售现场查询,充分了解前期物业服务内容和收费标准,保障自身知情权”。

“事后监管即超一级前期物业服务收费标准试行5年后复核。”陈昂鹏提醒,如果业主在收楼后觉得前期物业服务承诺没有兑现,业主可查阅自己签的合同里物业服务内容和实际是否一致。而物业服务内容、收费标准、计收方式等有关情况也应在物业服务区域内的显著位置进行公示。“如果服务不对应,有可能不继续批这个定价”。

## 一周资讯

### 1 武汉通报逃避预售资金监管案例 涉及弘阳等房企

11月28日,武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于部分房地产企业违规行为典型案例的通报》(以下简称《通报》)。武汉本次通报中的房企项目公司均对应应有在当地销售的项目,包括弘阳地产、新城控股、禹洲地产、远洋集团、上坤集团、德信地产、蓝光控股等16家房企。多个项目开发商,故意采取通过企业一般账户直接收取房价款方式逃避预售资金监管,或未及时为购房人申办商品房网签备案手续。《通报》要求各房地产企业要以典型案例为戒,严格执行武汉市关于商品房全过程监管、购房资格、网签备案及预售资金监管等相关工作要求。

### 2 11月广州二手住宅成交量超1万宗 同比增长83.69%

11月28日,广州市房地产中介协会发布11月广州二手住宅市场交易简报,11月广州二手住宅成交10182宗和102.10万平方米,环比分别增长8.77%和7.23%,同比分别增长83.69%和77.53%。报告显示,从成交区域来看,除番禺区和从化区,其他各区网签面积环比均有所增长。其中,中心城区的越秀区和海珠区环比增长比较明显,幅度为23.72%和10.35%。

(何璐诗据公开资料整理)

