

# 物业费审批价格1.6元/平方米 入户实收2.6元/平方米 咋回事

业主：万科物业私设“物业增值服务”，不交钱就不能入户  
物业：未强制业主签字，未违反《哈尔滨物业服务收费管理办法》

□本报记者 张智威 文/摄

“当时我就被这物业费惊呆了，但房子都买完了，实属无奈。”近日，市民张先生向记者反映，他在位于道里区群力地区的“哈尔滨中和悦府”购买房产后，遭遇物业公司“霸王条款”：原本1.6元/平方米的物业费变成了2.6元/平方米，如果不按“规定”执行，就不能入户。

## 业主

### 物业费“巧立名目” 一年多花2000多元

“我计算了一下，按他们的规定，一年我得交2000多元的物业费。”张先生说，当时该小区物业费审批价格为1.6元/平方米，入户时物业费要交2.6元/平方米。据当时的物业工作人员说，入户时各业主须签署一份“前期物业服务之增值服务协议”，甲方为业主，乙方为“哈尔滨万科物业服务服务有限公司”，服务内容为该物业公司的“增值服务”。例如“提供专业贴心服务，业主如需帮助，可随时与管家联系、可通过App一键呼叫管家、报修、配置便民手推车”等20多项服务内容。合同上还标明：“住宅：1元/平方米/月，增值物业服务费与物业服务费一同预交”等内容。

“我认为这些服务内容形同虚设，属于巧立名目多收费，对我的生活没有帮助。例如‘提供专业贴心服务’，这不是最基本的物业服务吗？我一年能用几次手推车？什么时候物业公司提供服务、配置便民手推车等都成了增值服务了？”他说，“物业基本服务维护、小区院内绿化、卫生等才收1.6元/平方米，我不知道这些‘增值服务’1元/平方米的标准从何而来？”据了解，该小区的很多业主都持此观点，对于物业增加的1元/平方米的物业费并不想买单。

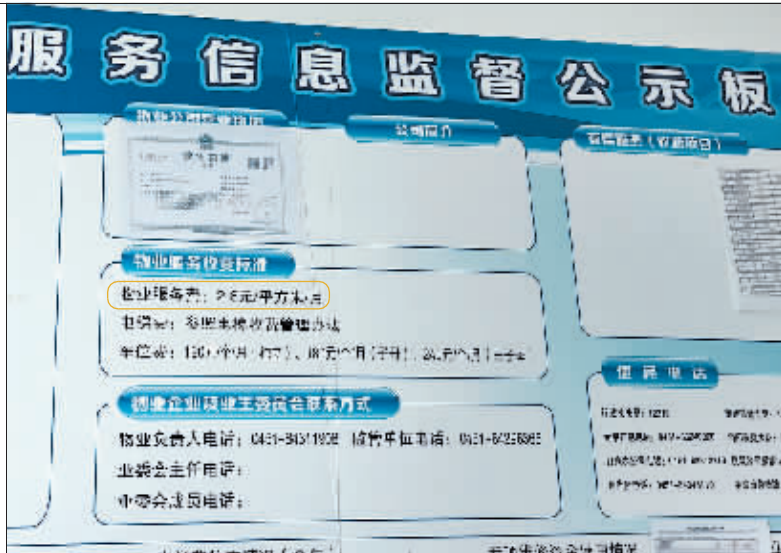
张先生说，他向物业公司工作人员提出质疑时，工作人员表明，物业服务是跟房产销售有关联的，张先生必须接受2.6元/平方米的物业费才可以继续办理入户手续。张先生说，“合同中有这样一句话，我记得特别清楚，‘根据有关法律法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就前期物业服务合同约定以外的增值服务，达成本协议’，但这并不是我自愿的行为。”他说，为了能顺利进户，他交纳了2.6元/平方米的物业费，但增值服务协议并未签署。

如今，一年过去了，物业公司仍以2.6元/平方米的价格向小区业主收取物业费。多名与张先生情况类似的业主向本报反映情况，希望明确该小区经审批的物业服务收费标准到底是什么。

## 物业

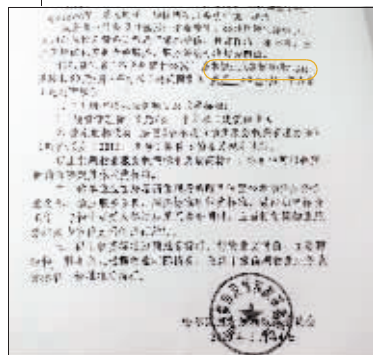
### 签“增值物业费”协议 是双方自愿行为

据哈尔滨万科物业服务公司一名管家说，该小区自入住起就实施物业费2.6元/平方米的标准，这个标准也是经过审批的。她说，业主选择购买该小区住宅，一部分因素也是喜欢



物企公示板上显示的物业服务收费标准。

发改委文件上显示的该项目基本物业服务收费标准。



务公司关于收费超出标准的投诉，他们已经约谈了万科物业服务公司的负责人。“我们负责的是监管收费标准是否进行了公示，对于如何定价，是否进行了增值服务内的服务，我们并不掌握。”工作人员说，经调查，万科物业服务公司在业主签署购房合同时，同时也签署了“物业服务合同”，在售楼处大堂及物业公司内也有2.6元/平方米物业费的约定，视为已公示。

## 市场监督局

### 已约谈万科物业负责人

记者在道里区物业办了解到，今年3月哈市出台了《关于我市物业服务收费管理有关事宜的通知》，明确规定“开发建设单位与前期物业服务企业签订的前期物业服务合同中约定的物业服务标准和收费标准，要与《哈尔滨市住宅前期物业服务指导标准》和《哈尔滨市住宅前期物业服务收费指导标准》相一致。前期物业服务合同应依法报项目所在区住房和城乡建设部门备案。”其中特别提出，“为物业买受人提供《哈尔滨市住宅前期物业服务指导标准》未涵盖的服务项目和服务范围等拓展性服务的，其服务标准和收费标准由物业服务企业与物业买受人共同协商，并另行签订服务合同进行约定。”记者发现，《哈尔滨市住宅前期物业服务收费指导标准》中将收费标准分为四个等级，其中最高的四级标准包括“综合管理费”、“公共区域秩序维护费”等服务内容，各种服务费总合为1.6元/平方米。

记者联系到道里区群力市场监督管理所，该所工作人员表示，目前该所也陆续接到了反映万科物业服

## 数百人“业主维权群” 考虑起诉物业

随后，万科物业服务公司负责该项目的袁经理联系到记者，正式回应此问题。她说，这个项目是通过公开招标该物业公司才进驻的，业主在购房签约时就已签订了《前期物业服务合同之增值服务协议》，即客户在购房时就已经知晓并同意物业服务费标准及价格，后期在办理交付入住时有人住办理流程，不存在强制要求客户签字的情况。另外，根据《哈尔滨物业服务收费管理办法》，物业服务收费按不同物业的使用和特点，分别使用政府指导价和市场调节价。签订《前期物业服务合同》约定的物业服务费1.6元/平方米/月，是约定的基础物业服务费，该标准执行的是政府指导价，基础物业服务的标准是基础管理、屋面日常保养维护、化粪池清掏、公共区域秩序维护等服务项目；签订的《前期物业服务之增值服务协议》，即1元/平方米/月，是为全体业主提供超出基础物业服务之外的物业服务，如为行人出入口配置便民手推车、提供居家维修小工具等幸福贴心服务等，并未违反《哈尔滨物业服务收费管理办法》的规定。同时，她表示，“如果业主对增值服务有异议的话，可以协商进行私人定制，看业主需要什么样的服务。”

“我一年能用几次手推车？彩虹门我用得上吗？公示了就代表具有合法性吗？”对此，业主张先生说。该小区还有很多业主跟他一样，没有在《前期物业服务之增值服务协议》上签字，他们也不打算再交增值部分的物业费。他向记者提供一份由哈尔滨市发展和改革委员会对于“哈尔滨中和悦府前期物业服务收费标准的批复”，记者看到，其中写明“该项目住宅（不含别墅和公寓）基本物业服务收费标准为多层1.5元/月/平方米、高层1.6元/月/平方米”。

目前，张先生与该小区有类似情况的业主组织了数百人的“业主维权群”，希望物业公司能给业主们明确答复。下一步，他们也会考虑通过法律程序解决问题。本报将对此事持续关注。

## 律师 说法

关于此问题，黑龙江吉创律师事务所的王宇男律师说：首先物业费应参照相关部门的批准作为依据；其次，签署增值服务协议后，要看所服务的内容是否与物业基础服务相重叠，例如“提供手推车”等服务是否涵盖在基础服务内，或是物业本身就应该提供。增值服务是否在具体服务中真实体现了，是不是“光说不练”；第三，如果业主对物业服务不满意，可成立业主委员会，以业主委员会为代表，与目前的物业公司解除服务关系，聘请新的物业进驻。

## 无产权证照房屋情况公示

为进一步规范房屋征收补偿工作程序，切实保护群众合法权益，现将道口头道街地段棚改项目拟征收无产权证照房屋情况对外公示，公示期为三天（2023年4月29日—2023年5月1日），欢迎广大群众对公示内容真伪情况进行监督举报。对公示期内有人反映问题的无产权证照房屋，指挥部将认真调查核实并依法依规处理。对公示期内无人反映问题的无产权证照房屋，将把相关房屋征收补偿收益给付主张权利人。对主张权利人弄虚作假、骗取征收补偿收益的，所签征收补偿协议一律作废，并由主张权利人承担一切法律责任。对涉嫌违法犯罪的，将交由公安机关追究刑事责任。

序	房屋地址	房屋幢号	主张权利人	建筑面积
1	道外区艺光胡同4-8号	4-244	韩春河	34.42m <sup>2</sup>
2	道外区艺光街2-46号	4-76	孙红玉	35.36m <sup>2</sup>
3	道外区艺光胡同2-74号	4-23	潘鹏举	23.68m <sup>2</sup>

特此公示。

道口头道街地段棚改项目征收指挥部  
2023年4月29日