



●物业费每月到底是23元/平方米还是15元/平方米?

●业主觉得物管方每年由此多收150多万元,不合理

## 蹊跷的物业费

### 置业10年后 业主发现物业费有“蹊跷”

李先生告诉记者,自己于2010年9月在重庆富力海洋广场写字楼购入某楼层一单位,购房时咨询物业管理费的价格为每月23元/平方米。“这在当时算非常贵了,交房后也是一直按照该价格缴纳物业管理费。”

两年多前,李先生得知业主可以凭借相关证件,前往重庆市住房和城乡建设委员会调取写字楼相关资料,于是申请调取查看。这时他见到了该写字楼前期物业服务合同,合同中重庆富力城房地产开发有限公司与广州天力物业发展有限公司,在第三章服务费用中明确写字楼物业服务费为每月15元/平方米,而且采用包干制。在重庆市前期物业服务合同备案申请表中,也写明了写字楼物业管理服务费为每月15元/平方米。

李先生向记者出示了一份编号为[2010]048606的重庆市(以下简称价目表),价目表上虽然写明了写字楼及商业收费标准为每月23元/平方米·月,但收费依据一栏上注明为“是前期物业服务合同(协议)”。对此,李先生表示,既然是以前期物业服务合同为收费依据,那么该写字楼理应按照每月15元/平方米来收取。

李先生表示,在见到写字楼的前期物业服务合同后,他就此专门询问了写字楼物业公司。物业公司相关负责人称,每月收取23元/平方米是业主意愿。那份价目表上,确实在备注中写有“业主或物业使用人与物业企业对物业服务费标准另有约定的从其约定”,李先生认为这个说法站不住脚。



李先生是重庆富力海洋广场写字楼的业主,购房时获悉物业费为每月23元/平方米,这些年他一直按照这一标准缴纳物业管理费。但在两年多前,他通过调取相关写字楼备案后得知,该写字楼的前期物业服务合同中,明确物业服务费为每月15元/平方米。李先生对此感到非常疑惑,到底物业费该怎么算?为此,李先生向重庆晨报·上游新闻热线966966/上游新闻APP进行了反映。

李先生还算了一笔账,其前期物业服务合同备案中,该写字楼面积为16137平方米,如果按照每月23元/平方米计算,相比每月15元/平方米,每个月多收12.91万元,每年多收150多万元,这10多年总计多收了1500多万元。

### 物管方: 按照物价局备案的价格收取

对于李先生反映的问题,记者找到了写字楼物业管理处对此事进行了解。该公司相关负责人表示,每个月收取23元/平方米的物业管理费没有问题。

这位相关负责人表示,那份备案是对写字楼物业服务的备案,上面确实是每月15元/平方米。但在写字楼建成提供服务后,需要正式到物价局去备案,这时候备案提供物业服务的价格是每月23元/平方米。

这位负责人还解释,当时在住建委的备案,只是对这个物业事实的备案,最后物业定下来的是每月23元/平方米的价格,这一价格是根据服务标准来定的,是一个市场调节价,在物价局进行的备案。与业主之间的前期服务合同的价格也是按照每月23元/平方米的价格签订。

“我们就是按照物价局备案的价格收取,是没有问题的。如果没有经过物价局备案也不能说想收多少就收多少。”该负责人还称,写字楼中央空调24小时开放,从来没有收过加时空调费。

记者也以业主的身份,就该写字楼物业费定价咨询了江北区物价局,物价局工作人员表示,写字楼物业费价格一般是按照市场规律定价,比该物业服务费每月23元/平方米高的写字楼有,比这个价格低的写字楼也有。



### 律师观点: 应按每月15元/平方米价格收取

物业费到底该怎么收?记者就李先生的遭遇,向北京市京师(重庆)律师事务所执业律师胡宸渊进行了咨询。

前期物业服务协议备案后,物业是不是应按备案协议上的每月15元/平方米收取?对于这个问题,胡宸渊说:“我国《民法典》第937条规定,建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同,以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同,对业主具有法律约束力。”

“因前期物业服务合同,不是业主与物业公司签订的,业主也没有变更该合同的权限,只有业主大会才能调整物业费,前期物业公司只能根据备案的《前期物业服务合同》约定,收取相应的物业费。”他说。

如果李先生希望能够物业恢复每月15元/平方米的价格,应该采取哪些途径?胡宸渊表示,第一,李先生可以起诉到法院,主张物业费按照每月15元/平方米的价格计算,同时,以不得当利要求物业返还多收的物业费。第二,李先生所在小区,可以成立业主委员会,因为只有业主委员会才能代表小区的全体业主。另外,还可以由业主委员会与物业公司进行协商,重新订立物业服务合同,对物业费的价格进行调整,又或者,重新选聘物业服务人,重新商议物业服务标准和收费标准。

目前,重庆富力海洋广场的业主已就成立业主委员会进行了投票,李先生表示,希望在业主委员会成立后,能够与物业公司就物业管理费价格进行重新协商。

重庆晨报·上游新闻记者 何艳

## 你是幸运儿吗?

### 官宣:2024年重马中签率3.98%!

12月27日,2024长安汽车

重庆马拉松赛事发布暨招商推介会举行,备受关注的全马中签率、完赛奖牌以及赛事相关福利活动一一揭晓。

发布会上,重马体育董事长李伟通报了此次赛事的报名情况。2024长安汽车重庆马拉松于12月5日启动全马项目预报名,12月15日报名结束。来自中国、日本、美国、加拿大、新加坡等31个国家和地区的151662名选手报名,创下历年重马预报名人数新高。扣除掉公益慈善和赞助商名额,经过抽签最终13250人(含8000个保留名额)获得参赛资格,中签率约为3.98%。

完赛奖牌历来都是跑友关注的焦点。在本次发布会上,2024重马全马、迷你完赛奖牌,“破三”(完赛成绩3小时以内)奖杯悉数亮相。

重马奖杯、奖牌设计以“古巴渝十二景”的龙门浩月为主题,与2023年的海棠烟雨主题相呼应。完赛奖牌轮廓造型取自重庆市花山茶花,正面以重马会徽、重庆人民大礼堂为主要元素,凸显重马作为重庆城市名片和体育名片的作用;背面龙纹环绕,



东水门大桥、龙门浩老街等重庆地标景观在激浪的映衬下别具一格。根据参赛项目不同,奖牌以颜色和大小进行区分,其中全马完赛奖牌为铂金色,迷你为玫瑰金色,线上赛奖牌为古铜色。

值得一提的是,为提升选手的参赛体验感和荣誉感,明年重马将继续延续为“破三”的选手颁发纪念奖杯的传统。“破三”奖杯主体以龙门浩老街、东水门大桥为底,金色的重马会徽、腾飞的龙形、青玉明月和数字“3”造型为主要元素,展示出破三选手在重马赛道勇于拼搏、自我超越的精神风貌。

除了精美的奖牌奖杯,2024长安汽车重庆马拉松还将发挥自身的品牌优势打造一系列IP活动。发布会上,川航重马航班、重马体博会、重马火锅马、重马之夜、重马之旅、重马商学院邀请赛、重马直播、重小马志愿服务等悉数亮相。明年赛事期间,重马组委会将与各IP合作方深度合作,从交通出行、酒店预订、便捷参赛、旅游购物、社交娱乐等多个维度,为选手提供全方位的服务保障。

历经十余年的发展,重马已实现了从一场比赛到系列赛的蜕变。发布会上,还公布了明年重马系列赛各大赛事的举办档期。

2024重庆六一缤纷跑、2024重庆长嘉汇半程马拉松、2024重庆10公里挑战赛将分别于明年6月初、11月、12月举办。重马系列赛将通过专业化的运营形成品牌矩阵,带动更多人跑起来,养成爱运动爱健康的生活习惯,促进全民健身的发展,助力重庆现代化体育强市建设。 据第1眼-重庆广电

## 未来三天晴雨相间 小长假首日中心城区天气好

27日白天,重庆各地多云,早上局地有雾,各地气温均在10℃以上,下午3点,北碚和彭水气温已超15℃,中心城区气温达到14.1℃。

根据重庆市气象台预计,28日夜开始,重庆各地将有间断小雨或零星小雨;其余时段以多云为主,早上局地有雾。30日,元旦小长假即将开启,根据重庆市气象台的预计,小长假首日,也就是12月30日,包括中心城区在内的重庆大部分地区天气晴好。

### 天气预报

27日夜到28日白天,各地多云间阴天,早上局地有雾,气温2℃~15℃;中心城区多云间阴天,气温8℃~13℃。

28日夜到29日白天,各地阴天有间断小雨或零星小雨,气温4℃~14℃;中心城区阴天有间断小雨,气温10℃~12℃。

29日夜到30日白天,偏东部分地区间断小雨转多云,其余地区多云间晴,早上部分地区有雾,气温3℃~17℃;中心城区多云间晴,气温7℃~15℃。

重庆晨报·上游新闻记者 石亨