

物业收费调查

算账 SURVEY

同样是保安站岗,同样是24小时保洁,有的小区物业费收0.5元/m²还在做,有的收了1.5元/m²还叫苦连天,到底收多少物业费合理?对此,业内人士表示,收费多少不是亏损理由,更不是退出理由,长沙现在实行的是分级收费,花多少钱享受多少服务。

■记者 王文 实习生 夏小童 张晓兰

60个物业“喊亏”退出小区

长沙目前对物业服务分级收费:花多少钱享受多少服务 业主有权要求物业晒账本

【算账】5毛、1元的都在亏

金帆小区	<p>金帆小区是长沙市最早集经济适用房、商品房于一体的楼盘之一,该小区有2100多户居民,住房收0.5元/m²物业费。</p> <p>物业管理处主任徐建勋给记者算了笔账:物业公司共有员工75人,人力资源的费用一年130万,他费用开支包括:水电费20万/年,税收8万/年,垃圾运出6万/年,设备维护维修3万/年。以2010年为例,物业公司亏损近30万元。</p>
创远景园	<p>创远景园占地面积10万平方米,共有700户业主。从2002年交付使用至去年8月份,物业费一直是1元/m²,现在涨到1.35元/m²。</p> <p>在没涨价之前,创远景园每月的物业费里有70%要作为人力资源的成本支出,剩下的还不够支付公共电费、设备维护等费用,平均下来每年至少亏损40万元。物业费上涨至1.35元/m²,在物业公司合理的安排使用下,每月能盈利2%;要做到不亏损,小区的入住率必须达到百分之百。</p>



据介绍,根据项目和等级不同,物业服务的项目和收费标准有所不同。(资料图片)

【现状】60个物业因“价”退出

物业费的收取根据服务档次和楼盘的品质差异有所不同,与小区配套的个性化设施也有关系。目前长沙市普通住宅的物业费最高2元/m²,最低1元/m²,商业用房则没有限制。

2010年6月7日制定实施的《湖南省物业服务收费管理办法》规定,物业管理的公共性服务费用由11项构成:人员费用,物业公共部位、公用设施设备的日常运行和维护费用,物业管理区域清洁卫生费用,物业管理区域秩序维护费用,物业管理区域绿化维护费用,物业服务企业办公费用和固

定资产折旧费用,物业共用部位、公用设施设备及其公共责任保险,管理费分摊,经业主同意的其他费用,法定税费和合理利润。

长沙市物管处处长刘凯介绍,物业管理的成本主要包括60%的人力资源成本、10%-20%的公共水电、设备的损耗和8%的税赋。物业公司退出的小区在长沙约60个,书院路的广厦新村就是最好的例子,现在小区物业都是由社区负责的。

【分级】不同等级物业费服务不同

长沙目前的物业服务项目和收费执行了去年6月省物价局、省住房和城乡建设厅下发的《湖南省物业服务收费管理办法》。

住宅物业服务项目实行分项目分等级基准价标准,分为5个项目5个等级。根据项目和等级的不同,收费基准价也有所不同。

“物业服务完全按照市场化运作,业主花钱请物业就像花钱买商品一样。”据长沙市物业管理协会有关负责人介绍,根据项目和等级不同,物业服务的项目和收费标准也不同。目前,普通住宅、电梯房的物业费大多为1.6元/m²,如果缴费率达到95%基本可保持运转。这类小区除了提供一般保洁、保安服务(0.5元/m²物业费小区)外,还可提供房屋维修、设施设备的保养维护。

而物业费超过2元以上的小区,基本都是高档住宅或者是别墅楼盘。这类小区除

了前面所说的保洁、保安服务、房屋维护、设施设备的保养维护外,还为小区业主提供个性化的贴心服务。

【监督】业主可要求公示服务项目

今年,长沙市住建委物管处要求,物业服务企业在小区项目位置,公布项目所在区主管部门的监督电话和投诉电话、公布收费标准和依据。而保安一天要巡逻几次,楼道的卫生一天要搞几次等物业服务的具体项目主要在物业服务合同里约定,业主可合同约定,对物业公司进行监督。如果业主或业委会提出要求,物业公司也可将具体的服务项目和标准在小区内公示。

顽固性失眠新药疗效大验证 500万药品免费送

失眠专利国药 来电就送

这是一个顽固性失眠、早衰患者值得尝试的专利新特药(利号为:ZL92115108.X),服用2天就能见效,服用2-3疗程后入睡快、一觉睡到自然醒,延缓衰老,整个人越活越年轻!

据统计,在工作、家庭、健康的三大压力下,中国约有2亿3千万不同程度的失眠患者,自2000年以来,由失眠引起的高血压、脑中风、过劳死、精神分裂、离婚、自杀、交通事故等已达数十万例,真是触目惊心!

为了解除失眠,很多人绞尽脑汁。药吃了不少,要么收效甚微,要么断不了根。撑不住就吃安眠药,而安眠药不仅毒害肝肾,还有依赖性,药量会越用越大,毒副作用就更大,若陷入安眠药死循环,后果不堪设想。

顽固性失眠,就找杜昱健

我国著名的中医泰斗杜昱健教授指出:脾弱肾虚、气血不足是导致失眠的根



本原因。脾肾亏虚、气血枯滞导致大脑营养不足、神经内分泌紊乱,因而出现入睡难、睡不着、多梦易醒、早醒等现象,因此,

必须从根本入手,脾肾同治,打通气血循环,养血活血才能恢复正常睡眠。

杜教授历经30年,从千余种失眠方剂中梳理研究出来一种专治顽固性失眠的方剂【十三味康欣方】。【十三味康欣方】独辟蹊径,根据传统中医脏腑虚衰学说和气血理论,针对脾肾两虚的生理特征,通过促进气血循环,养血活血,健脾益气,解决脾弱精衰、气血枯滞这个源头问题,开创了“中医气血疗法”治失眠,疗效可靠,为众多失眠患者快速解除了痛苦,并获得了国家发明专利保护,专利号为:ZL92115108.X。一时在患者中流传“要治好失眠,就找杜昱健”的美谈。

只要3疗程——拥有婴儿的睡眠



长期睡不好,老人易患中风

李大爷68岁,失眠七八年了,每天只能睡两三个小时,白天头晕头痛,开始吃安眠药还管用,后来产生耐药性,吃3-4片都不管用了。长期睡不好,心烦气躁,心悸心慌,血压稍不注意就升到200多。春节前,李大爷凌晨起床,刚下床就中风了,右边手脚都不能动弹。住了2个月院,还没完全康复。

主治医生说:老人失眠会加速身体各器官的老化进程,诱发健忘、老年痴呆、心脑血管大病,特别容易发生昏厥、中风甚至猝死。失眠老人体本来就差,不能吃对肝肾损伤过大的西药助眠。

经医生推荐,李大爷服用十三味康欣方,没想到3天就睡踏实了,2疗程一觉到天亮!

3疗程一觉睡到自然醒
血压平稳了,心脏病也没再犯了

张女士是一位大学教师,最近几年让失眠缠上了,尤其是近两年来,整夜整夜睡不好,“失眠真痛苦!安眠药由一两片加到了三四片,老是头晕没精神,血压居高不下!”

长期失眠,张女士记忆力下降,面色灰暗,内分泌严重失调,血压越来越高,精神状态越来越差,整个人看上去老10岁。一次,老公在报纸上看到了关于福建中医学院杜昱健院长研发的康欣胶囊的报道,全国已有上万名患者摆脱了痛苦。于是老公赶紧到药店买回了3个疗程,才吃了一周张女士就能很快入睡了,3个疗程吃完,每天晚上睡得又香又甜。睡眠好,高血压也稳定了,心脏病也没犯了!

★**免费发放公告**★

免费领取热线:0731—83882959/83882939

“失眠不治好,病来如山倒”,长期失眠的人少活7-10年,同时还会导致高血压、冠心病、糖尿病等多种急慢性病以及过早衰老、皮肤粗糙、皱纹色斑增多、脱发严重等。

【十三味康欣方】上市以来,好评不断,仅在湖南受益患者已超过10万。为了让更多的患者早日摆脱失眠的困扰,福建屏山制药有限公司经董事会决定,拿出500万元产品,免费向全国万名顽固性失眠患者进行发放(基本费用自理),其中湖南地区获得5000盒的名额。

目前,免费发放活动已来到长沙,如果您或您的家人、朋友患有严重的睡眠障碍,

请您马上拨打0731-83882959报名,也可直接到我们厂家指定的地点:长沙市火车站的仁寿堂大药房登记,均可免费获赠1-4疗程(5盒一疗程)的【十三味康欣方】(仅收仓储、物流、人工等基本费用)。

由于此次免费发放活动数量有限,望失眠患者抓紧时间领取,赠完为止;同时也希望您留下您的姓名及电话,以便后期疗效调查!

消息真实,绝对可靠!打进电话0731-83882959或83882939就送。

福建屏山制药有限公司

几天后就能睡好
一个月后睡得香甜

【十三味康欣方】疗效显著,安全可靠,经北京、上海等临床基地数万患者临床验证:

服用7天:晚上头皮不再紧绷,不再烦躁不安,入睡快,睡得香,睡得实;

服用1疗程:躺在床上就能自然入睡,晚上睡得香甜,一觉睡到自然醒。器官衰老得到逆转,皱纹开始变细,皮肤逐渐变得水嫩、光泽;

服用2疗程:夜梦频多、梦中惊醒现象消失,失眠好了,血压稳定了,心脏病也不犯了;

服用3疗程:拥有婴儿般的睡眠,一觉睡到自然醒,白天精力充沛,器官衰老大大延迟,整个人越活越年轻。