



《黑龙江省住宅物业管理条例》今起施行

入户后发现小区很多设施设备不完备

今后新小区竣工验收业主可参加

生活报记者 张立 仲亮

《黑龙江省住宅物业管理条例》于2021年3月1日起施行,这也是我省制定的首部物业管理条例。黑龙江省住宅物业管理条例解读专栏开通4天,已接到市民咨询电话160余个。2月28日,针对市民提出入户的一些问题,本报邀请到省物业专家组成员索滨生进行解读。

1 进户物业费谁来承担?

佳木斯市民孙女士咨询,接到办理房屋接收通知,但一直没有时间去接收,期间发生的物业费应该由谁承担?索滨生表示,不同情况费用承担者不同。其中,开发商通知业主办理房屋接收手续,由于业主没时间未去办理,责任不在开发商,因此这段时间产生的物业费用,应该由业主来承担。另一种情况是接到办理房屋接收通知,业主办理进户时发现房屋有关质量问题,如果不影响房屋使用安全或者使用功能,开

发商应该做出承诺,明确解决办法、解决时限,业主可以办理进户手续,按约定交纳物业费。但如果出现可能影响房屋使用安全或者使用功能的问题,业主可以停止办理进户相关手续,期间产生的物业费用应由开发商承担。还有一种情况是,接到办理房屋接收通知,如期接收房屋,但物业公司收取接收之前的物业费,因开发商通知收房时间晚了,不是业主的原因造成的,责任不在于业主,因此,物业费应该从您的房屋交付之日起计算。

2 电梯坏了不应是业主负责

哈尔滨市民黄颖咨询,去年末刚刚入住新小区,因新装修的业主比较多,电梯经常出现故障,物业和开发商相互推诿责任,电梯到底责任应由谁来承担?

针对新小区的电梯问题,索滨生表示,新入住的小区,物业是进行了接管签字验收的,电梯出现故障应该分几种情况:一是根据接管时承接查验结果,如果是查验发现存

在的问题,应由开发商负责维修,维修后组织复验,复验合格后交付使用;二是因物业管理不到位所造成的故障,应由物业管理负责维护保养;三是由于业主使用不当,运送装修物料使用不当造成的,应由业主出资修复;四是产品质量引起的故障,应由开发商沟通电梯生产厂家或者安装单位负责维修。造成电梯损坏的原因不同,承担的责任也不同。

3 进户后发现问题一箩筐? 今后新小区竣工验收业主可参加

“我们经常遇到这样的情况,进了业主才发现小区很多设施设备不完备的问题,但新条例对此进行了明确的规范。”索滨生告诉记者,市民购买房屋的小区现在准备竣工验收,作为业主可以申请以业主代表的身份参加物业共用设施设备的承接查验。而按规定,物业公司应该查验供水、排水、燃气、供电、供热、电梯、消防、备用电源、发电机组、监控设备、智能楼宇、外墙面、屋面、健身器材、智能停车场、管理用房、社区用房等物业共用部位、共用设施设备。承接查

验相关费用在前期物业服务合同中约定。如果没有约定或者约定不明确的,由开发商承担,业主不需要承担查验费用。

此外,业主代表参与承接查验,要进行见证和监督,并在承接查验记录上签字确认。而开发商和物业公司应共同确认物业共用部位、共用设施设备查验结果,须签订物业承接查验协议。协议应当列出查验存在的问题、用什么方法解决,什么时限处理完毕、对双方的权利义务、违约责任等事项作出明确规定。

4 竣工查验物业开发商没交接 业主不需承担维修费用

业主有没有知晓承接查验结果的权利?承接查验不合格的怎样解决?索滨生介绍,业主有知晓承接查验结果的权利。因此,在业主办理入住手续时,开发商应当主动公开承接查验协议,播放承接查验影像资料。开发商在及时解决、整改查验出来的问题后,应该再次组织参与承接查验的部门和人员进行复验,直到复验结果全部合格。

如果承接查验不合格,开发商未

按约定期限落实整改的,物业公司应该怎么办?索滨生表示,如果开发商没有按照查验结果约定及时进行整改,导致公共设施设备存在安全隐患的,物业公司要及时向所在地的县级物业行政主管部门报告,物业公司如果没有报告,责任由物业公司承担,即过后对所有不具备使用功能和存在安全隐患的公共设施设备进行整改至正常的使用功能。业主是不需要承担任何费用的。

2020年度个税综合所得 开始“多退少补”

咋办快收藏

生活报讯(记者仲亮)3月1日起,2020年度个税综合所得将开始“多退少补”,国家税务总局近日发布公告,规定相关纳税人需在3月1日至6月30日办理2020年度个税综合所得汇算清缴。

依据税法规定,2020年度过去后,居民个人需要汇总2020年1月1日至12月31日取得的工资薪金、劳务报酬、稿酬、特许权使用费等四项所得的收入额,减除费用6万元以及专项扣除、专项附加扣除、依法确定的其他扣除和符合条件的公益慈善事业捐赠后,适用综合所得个人所得税税率并减去速算扣除数,计算本年度最终应纳税额,再减去2020年度已预缴税额,得出应退或应补税额,向税务机关申报并办理退税或补税。依据税法规定,年度汇算不涉及财

产租赁等分类所得,以及纳税人按规定选择不并入综合所得计算纳税的全年一次性奖金等所得。

在2020年度发生的,且未申报扣除或未足额扣除的税前扣除项目,纳税人可在年度汇算期间办理扣除或补充扣除,包括纳税人及其配偶、未成年子女符合条件的大病医疗支出;纳税人符合条件的子女教育、继续教育、住房贷款利息或住房租金、赡养老人专项附加扣除,以及减除费用、专项扣除、依法确定的其他扣除;纳税人符合条件的捐赠支出。

如果纳税人不太清楚自己全年收入金额、已缴税额,或者无法确定自己应该补税还是退税,或者不知道自己是否符合免于办理的条件,可以通过以下途径解决:

1.可以要求扣缴单位提供,按照税法规定,单位有责任将已发放的收入和已预缴税款等情况告知纳税人;

2.可以登录网上税务局(包括手机个人所得税APP,下同),查询本人2020年度的收入和纳税申报记录;



1.年度汇算需补税但综合所得收入全年不超过12万元的;

2.年度汇算需补税金额不超过400元的;

3.已预缴税额与年度应纳税额一致或者不申请退税的。

如果纳税人不太清楚自己全年收入金额、已缴税额,或者无法确定自己应该补税还是退税,或者不知道自己是否符合免于办理的条件,可以通过以下途径解决:

1.可以要求扣缴单位提供,按照税法规定,单位有责任将已发放的收入和已预缴税款等情况告知纳税人;

2.可以登录网上税务局(包括手机个人所得税APP,下同),查询本人2020年度的收入和纳税申报记录;

业务办理电话:

15504651777

89682777

QQ/微信:80451



专家答疑
您关心的物业事

黑龙江省物业管理协会

祝贺《黑龙江省住宅物业管理条例》实施



陈建军 **会长**
哈尔滨开发区物业供热管理有限公司
董事长



李春俐 **副会长兼秘书长**
黑龙江万瑞物业管理有限公司
董事长



王巨澜 **副会长**
哈尔滨市物业管理协会 **会长**
哈尔滨菱建物业管理有限公司
董事长



张洪全 **副会长**
哈尔滨新东方物业管理有限责任公司
董事长



曹学昌 **副会长**
哈尔滨希美物业管理有限公司
董事长



杨红君 **副会长**
和信行物业服务有限公司
总经理



冯丽丽 **副会长**
哈尔滨景阳物业管理有限公司
总经理



陈玉杰 **副会长**
黑龙江辰能物业管理有限责任公司
董事长



于春森 **副会长**
哈尔滨保利物业酒店管理有限公司
总经理



李志刚 **副会长**
哈尔滨地铁玉米田环境事业发展有限公司
董事长



班铁人 **副会长**
黑龙江新天房地产集团有限责任公司
董事长



薛彦彬 **副会长**
牡丹江市物业管理协会 **会长**
牡丹江市物业管理协会



李振海 **副会长**
大庆高新物业管理有限公司
总经理



王光伟 **副会长**
大庆宝石花物业管理有限公司
总经理



张洋 **副会长**
双鸭山市物业管理协会
双鸭山市世邦鼎辉物业管理有限公司
董事长



刘树荣 **副会长**
融创服务集团哈尔滨分公司
总经理



张文杰 **副会长**
黑龙江欣江物业管理有限公司
总经理



王安彬 **副会长**
黑龙江迅通物业服务有限公司
总经理助理



王雪涛 **副会长**
爱城市建设服务有限公司
(原黑龙江省直物业管理有限责任公司)
总经理助理