

# 物业服务运行成本测算评估 涵盖啥? 有哪些程序?

## 专家详解哈市《物业服务运行成本测算规范》

生活报讯(记者仲亮)日前,哈尔滨市首个由团体标准上升为地方标准的《物业服务运行成本测算规范》(以下简称《规范》)通过专家审定,该标准的发布将有助于规范住宅物业项目服务价格,规范物业服务评估活动,利于各相关方了解物业服务的实际情况,提升物业服务品质。

记者从哈尔滨市物业服务评估监理协会获悉,目前,全市有30多家物业服务评估企业在市场监管部门注册登记并在哈尔滨市住建局备案,这些企业可以为全市物业服务企业及业主提供测算评估服务。那么,物评行业如何测算评估?物业服务运行成本测算评估都涵盖什么?对于市民关心的问题,记者采访了《规范》起草单位之一的哈尔滨市物业服务评估监理协会秘书长王红。

### 物业服务运行成本测算评估有哪些程序?

“我是小区业委会成员,我们想委托一家物业评估公司对小区物业服务进行评价,需要履行哪些程序?”对于市民关心的问题,王红表示,首先要选定一家评估公司,哈市有30多家物业评估监理公司可供需求方选择。在选定评估监理公司之后,双方要签订物业服务运行成本测算评估委托服务合同。在服务合同中将进一步明确测算评估的基本事项,包括评估目的、评估时点、评估对象等。服务合同签订后,评估机构遵循合法性、相关性、对应性、合理性的原则,严格按照《规范》要求进行评估工作,其中包括评估机构必须对物业项目进行实地勘察,拍摄反映测算评估物业项目实际状况的照片等

影像资料,收集测算评估所需的相关资料,制定评估作业方案等内容,以此确保评估过程的真实、客观、准确、完整、清晰。

同时,测算评估报告在交付委托方前,还需对其内容和形式等进行审查核定,并形成形成审核记录,记载审核意见、结论、日期和人员及其签名。测算评估报告经审核合格后,按有关规定和委托合同约定交付委托方。测算评估报告交付委托方后,不得擅自改动、更换、删除或销毁测算评估资料,测算评估方应及时整理和保存测算评估资料。《规范》中这些方面的具体要求都将进一步促进物业服务运行成本测算评估结果的规范性、真实性、客观性。

### 物业服务运行成本测算评估包括啥?

据王红介绍,物业服务运行成本测算将物业服务项目和内容分为了包括综合服务、房屋设施设备的使用管理和维护、秩序维护与安全防范、环境清洁、共有区域草坪树木花坛的绿化维护、清冰雪六大类,其中每一类都可根据物业服务的数量与质量标准、人员标准、采购标准来进行选择。

“我家小区物业费每平方米1.6元,费用是如何构成的?”对于市民比较关心的物业费如何构成的问题,王红说,《规范》中对测算评估物业服务运行成本的构成进行了明确说明,主要分为人员费用;物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用;清洁卫生费用;绿化养护费用;秩序维护费用;

清冰雪费用;办公费用;管理费分摊;固定资产折旧费;共有部位、共有设施设备及公众责任保险费;经业主同意的其他费用;法定税费12个分项,每个分项的内容也都在《规范》中进行了详细的说明,评估机构可以在测算评估的过程中根据委托方确定的物业服务清单内容进行物业服务运行成本的测算评估,而这样的测算评估结果也将更为贴合小区的实际需求。

王红表示,《物业服务运行成本测算规范》地方标准的制定填补了哈尔滨市在物业服务成本测算方面的标准空白。下一步,哈尔滨市市场监管局将对标准进行审核,批准发布。

### 谁可以申请测算评估服务?

“我家小区物业费每平方米1.6元,我觉得质价不符,应该去哪评估?”“老旧小区改造完成,新物业公司进驻小区,应该按照什么标准收费?”市民及物业企业广泛关心的问题,《规范》出台之后将会迎刃而解。

王红介绍说,《规范》适用于哈尔滨市行政区域内物业服务运行成本的测算评估活动,所谓的测算评估活动,就是指物业服务评估机构按照委托方的委托内容,开展现场勘查、资料收集、编制运行成本测算评估报告等工作,以客观、公正的立场测算出符合小区情况与业主需求的物业服务运行成本费用。

在本次通过专家审定的《规范》中,不仅对评估内容、评

估规则、评估方法、成本构成、测算取费等做出明确规定,还对测算评估机构提出了具体的工作要求。包括在测算评估活动中维护委托方和被测算评估物业项目服务相关者的合法权益;遵循独立、客观、公正原则,编制符合法律法规和行业规范要求要求的测算评估报告;保守测算评估活动中获知的业主个人信息及商业秘密等,这也将保证物业服务运行成本测算评估过程及结果的客观、公正。而对于物业服务运行成本测算评估活动的委托方,目前来说,通常包括但不限于行政管理部门;街道办事处、乡镇政府、区政府;业主委员会、物业管理委员会;物业服务人。

# 今明我省多地有大雪 哈尔滨局地暴雪

生活报讯(记者李威兵)生活报记者从气象部门了解到,哈市未来三天雨雪相态复杂,16日夜间大部区域以雪为主,17日白天北部雪转雨夹雪,其中依兰、通河、方正等区域将出现雨夹雪、湿雪、雨反复转换,南部以雪为主。雨雪天气将造成较严重的道路结冰、积雪或雪阻,17-18日风力大,有暴风雪,局地能见度不足200米。

### 全省天气预报

16日白天,伊春、齐齐哈尔北部、绥化北部阴有中到大雪,佳木斯西部、双鸭山、七台河、鸡西、牡丹江阴有雨夹雪,其他地区阴有小到中雪。16日夜间到17日白天,佳木斯西部、双鸭山西部、七台河、鸡西西部、牡丹江阴有雨夹雪转大到暴雪,伊春、鹤岗、哈尔滨阴有中到大雪,局地暴雪,佳木斯东部、双鸭山东部、鸡西东部阴有中雨夹雪,大兴安岭北部多云,其他地区阴有小到中雪。17日夜间到18日白天,哈尔滨东部、鹤岗、双鸭山西部、七台河、鸡西西部、牡丹江阴有中到大雪转阴有雪,伊春、绥化北部、哈尔滨西部阴有小雪转多云,佳木斯、双鸭山东部、鸡西东部阴有雨夹雪转阵雪,其他地区多云转晴。

### 哈市天气预报

16日白天,哈市东、南部阴有雨夹雪,其他地区多云转小雪,西南风2~4级,最低气温-8~-12℃,最高气温-1~2℃。16日夜间,木兰、通河、依兰、方正、延寿、尚志阴有大雪,其他地区小到中雪。17日白天,通河、方正、依兰阴有暴雪,主城区、双城、呼兰、巴彦、五常阴有中雪,其他地区阴有大雪,偏北风5~6级、阵风7~8级、局地9级,最低气温西部-13~-11℃,其他地区-8~-4℃,最高气温-3~-1℃。17日夜间,主城区、双城、呼兰多云,其他多云有阵雪。18日白天,全市多云,西北风4~5级,最低气温-6~-4℃,最高气温-5~-2℃。

# 哈市气象台连发暴雪、道路结冰预警 今日降雪量可达6~8毫米 局地8~10毫米

生活报讯(记者李威兵)生活报记者获悉,哈尔滨市气象台15日16时发布暴雪蓝色预警信号:预计16日2~14时,哈尔滨主城区、双城、呼兰降雪量将达4毫米以上,路面湿滑,降雪深度1~3厘米;同时发布暴雪黄色预警信号:预计16日8~20时,五常、尚志、延寿、方正、阿城、宾县、巴彦、木兰、通河降雪量将达6~8毫米,局地8~10毫米,并伴有雨夹雪,路面湿滑,降雪深度5~8厘米;以及道路结冰黄色预警信号:16日白天,哈尔滨主城区及其他区、县(市)有雨夹雪或雪,路面湿滑,有道路结冰或积雪,对交通有影响;16日凌晨能见度低,请注意防范。

<b>3D</b> 第23305期	682	<b>福彩</b>
<b>062</b> 第23305期891448+0		<b>22选5</b> 第23305期 05 08 10 13 18
<b>36选7</b> 第23131期	09 11 14 21 26 33 35+12	<b>七乐彩</b> 第23131期
		02 06 07 09 18 26 30+19
<b>排列3</b> 第23305期679		<b>体彩</b>
<b>排列5</b> 第23305期67918		<b>超级大乐透</b> 第23131期
		03 07 21 22 24+06 07

# 声明·作废

刊登 13946092977

- 黑龙江省康安保安服务有限公司开具哈尔滨创业投资集团有限公司的增值税专用发票,发票号码:03431443,金额:10000元丢失,特此声明作废。
- 哈尔滨赫鸣文化传媒有限公司遗失公章一枚,编号:2301090156477,声明作废。
- 黑龙江省明泰达环保设备有限公司将公章遗失,声明作废。
- 侯桂云,不慎将松北区松北镇胜利村李家的个人建房产权证编号:松北04-223号,特此声明作废。
- 姓名:张华斌,身份证号:230104193903102217,不慎将道外区江畔路48号的房屋拆迁补偿协议原件丢失,协议编号:0109040411,特此声明作废。
- 哈尔滨新亚印刷有限责任公司不慎将公章一枚丢失,特此声明作废。
- 孙冠男,执业药师注册证丢失,身份证号:232324198708255518,注册证号:233222120406,特此声明作废。
- 黑龙江省道路运输管理局道路运输经营许可证正本丢失,证号:黑交运管许可哈字230100137561号,证件有效期至2026年01月17日,经营范围:道路普通货物运输,特此声明作废。

# 公告·公示

刊登 13946092977

### 登报声明书

本人王冠东,身份证号:230105196311280319,现因道外区清宇街棚户区(危旧)改造项目征收范围内,道外区南三道街274号院内自建房屋所有,该房屋于2005年建设,属无照房屋,本人郑重声明,该房屋实际属本人所有,因该房屋所有权产生的任何纠纷由本人承担全部法律责任。

声明人:王冠东  
2023年11月16日

### 公示

本人苏奎松,身份证号:230107196612111511,现为哈尔滨市香坊区松南新街(建筑面积36平方米,房屋编号A43-27)的一处无证房屋所有人。该房屋位于哈平路安华街棚改项目征收范围内。本人自愿承诺:该房屋实际为本人所有,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生任何纠纷由本人承担全部法律责任。

如有异议,请自本公告之日起十个工作日内,将异议书面材料送达哈尔滨市香坊区人民政府房屋征收办公室。  
异议书面材料送达地址:哈尔滨市香坊区人民政府房屋征收办公室,香坊区旭东街55-7号,联系电话:0451-82956747。  
2023年11月16日

### 公示

根据市政府关于闲置遗留不动产处理的相关规定,现对以下房屋不动产现状受让人及相关事项予以公示:

- 本人张世程(身份证号:230105196102042314)现为悦城231小区14栋2单元402号房屋的受让人,原房屋所有人尹博文,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043216。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人王亚斌(身份证号:23022919770221742)现为悦城231小区19栋1单元1702号房屋的受让人,原房屋所有人戴磊,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043495。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人于云(身份证号:230103199201293611)现为悦城231小区20栋2单元2103号房屋的受让人,原房屋所有人黄金华,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043514。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人王兆祥(身份证号:230103193902022219)现为悦城231小区5栋2单元702号房屋的受让人,原房屋所有人魏平新,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043525。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。

如上述房屋所有人存有争议的,请在此公示发布之日起15个工作日内,向哈尔滨市道外区棚户区改造工作领导小组办公室和哈尔滨市不动产登记交易事务中心道外二分中心提出异议申请,请求暂缓办理《不动产登记证》相关手续。  
哈尔滨市道外区棚户区改造工作领导小组办公室,地址:道外区兴街157号409室,电话:87822575。  
哈尔滨市不动产登记中心道外二分中心,受理地址:道外区南直路703号,电话:87072843。

# 公告·公示

刊登 13946092977

### 登报声明书

本人王冠东,身份证号:230105196311280319,现因道外区清宇街棚户区(危旧)改造项目征收范围内,道外区南三道街274号院内自建房屋所有,该房屋于2005年建设,属无照房屋,本人郑重声明,该房屋实际属本人所有,因该房屋所有权产生的任何纠纷由本人承担全部法律责任。

声明人:王冠东  
2023年11月16日

### 公示

本人苏奎松,身份证号:230107196612111511,现为哈尔滨市香坊区松南新街(建筑面积36平方米,房屋编号A43-27)的一处无证房屋所有人。该房屋位于哈平路安华街棚改项目征收范围内。本人自愿承诺:该房屋实际为本人所有,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生任何纠纷由本人承担全部法律责任。

如有异议,请自本公告之日起十个工作日内,将异议书面材料送达哈尔滨市香坊区人民政府房屋征收办公室。  
异议书面材料送达地址:哈尔滨市香坊区人民政府房屋征收办公室,香坊区旭东街55-7号,联系电话:0451-82956747。  
2023年11月16日

### 公示

根据市政府关于闲置遗留不动产处理的相关规定,现对以下房屋不动产现状受让人及相关事项予以公示:

- 本人张世程(身份证号:230105196102042314)现为悦城231小区14栋2单元402号房屋的受让人,原房屋所有人尹博文,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043216。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人王亚斌(身份证号:23022919770221742)现为悦城231小区19栋1单元1702号房屋的受让人,原房屋所有人戴磊,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043495。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人于云(身份证号:230103199201293611)现为悦城231小区20栋2单元2103号房屋的受让人,原房屋所有人黄金华,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043514。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。
- 本人王兆祥(身份证号:230103193902022219)现为悦城231小区5栋2单元702号房屋的受让人,原房屋所有人魏平新,已将房屋实际交付本人,由本人实际占有,协议编号:01120043525。本人自愿做出承诺:该房屋实际为本人所有,获得途径合法,产权无争议,如本人承诺与事实不符,因该房屋所有权发生的任何纠纷由本人承担全部法律责任,与开发建设单位、棚改办、不动产部门无关。

如上述房屋所有人存有争议的,请在此公示发布之日起15个工作日内,向哈尔滨市道外区棚户区改造工作领导小组办公室和哈尔滨市不动产登记交易事务中心道外二分中心提出异议申请,请求暂缓办理《不动产登记证》相关手续。  
哈尔滨市道外区棚户区改造工作领导小组办公室,地址:道外区兴街157号409室,电话:87822575。  
哈尔滨市不动产登记中心道外二分中心,受理地址:道外区南直路703号,电话:87072843。

# 生活报中缝广告

受理地址:哈尔滨道里区地段街1号生活报一楼阳光大厅  
刊登 84681180  
电话 15004697804

## 雪天行车注意安全

# 夜间车辆侧翻沟内 交警将伤者及时送医

## 路滑车辆坠沟 民警救助脱险

生活报讯(记者李威兵)6日夜间,在绥化市S101公路四方台路段,一辆轿车侧翻在公路边的沟内,4人被困。绥化市公安局交警支队民警巡逻途中发现后,展开紧急救援,将受困者救出,伤者送医。

11月6日20时许,市局交通警察支队直属北林大队民警在S101公路四方台路段巡逻期间,发现一辆小型轿车侧翻在路边沟内。民警立即下车查看,发现车内4人被困,其中一位女士手指骨折。

民警立即对受困群众展开紧急救援并联系救援车辆。因车辆侧翻,只有主驾驶一侧车门朝上,民警立即爬到车上,大力从外部将车门强行拽开,将受困者救出。随后,民警驾驶警车将受伤女士及家属送往绥化市第一医院,伤者得到了及时救治。

生活报讯(记者黄迎峰)近日,省林区公安局迎春分局交警大队民警,在巡逻途中及时救助了一台坠沟的车辆,保护了群众的生命财产安全。

11月9日14时许,民警巡逻至10团公路附近时,发现一辆小型货车坠入路边沟内。见此情形,民警迅速下车了解情况,并摆放警示标志,在确认无人员伤亡后,民警对该道路进行了临时管控,引导过往车辆减速避让,安全行驶。随后,由驾驶经验丰富的民警驾驶警车,利用拖车绳对坠沟车辆开展拖拽救援。最终,在民警及路过群众的共同努力下,成功将受困车辆拖出。



## 冬季聚餐少喝为妙

# 一男子醉卧路边

生活报讯(实习生周思彤 记者李威兵)11月8日21时15分,望奎县东胜派出所民警在辖区巡逻时,发现一名醉酒男子躺在路边睡着了。民警将男子搀扶到警车上,等待其醒酒后,将其安全送回家中。

民警介绍,当晚正在执行巡逻任务,警车经过某小路时,隐约看到路边有个人,走近查看,发现是一名男子躺在路边睡觉。“当时该男子被冻得浑身冰冷,身上还有很大的酒气,明显是醉酒后倒在这里睡着了。”夜间气温很低,男子还没有意识,民警多次呼唤,男子才终于有一点点反应,但因饮酒过多,语无伦次,根本无法沟通。

民警将男子从地上拽起来,一点点拖到警车上。“晚上气温太低了,如果发现不及时,很容易被冻坏。我们把他拽上车,打开暖风,等着他醒酒。”过了很久,男子终于稍微清醒了一点,民警与其沟通,向其询问家庭住址,男子说了半天,民警终于听清楚了男子所说的住址。随后,民警驱车将男子送回家中。



# 一男子念叨“要回家”



生活报讯(记者黄迎峰)11月7日凌晨2时许,一男子走进哈尔滨市公安局通河局局长安派出所。民警立即上前查看,发现男子深度醉酒、意识不清,嘴里反复说着“我要回家,到家了,终于到家了”。民警见状立即安排其休息醒酒,并承诺:“我们一定把你安全送回家。”

约半个小时后,该男子意识逐渐清醒,告诉民警其家住在幸福家园小区,晚上与朋友在某饭店聚餐,多喝了几杯,散场后准备回家,寒风一吹,酒劲儿发作,不知为何便走进了派出所。了解情况后,民警将其安全送回了家。男子的家人看到其平安回家,激动不已,握着民警的手连声道谢。