

调整物业费，究竟谁说了算？

浦东将在上海率先出台物业费协商调整机制指导意见

本报讯（记者 宋宁华）物业费调整，谁说了算？如果要调整，需要掌握经过哪些程序？如何计算新的物业费标准？今天，记者从浦东新区建交委获悉，浦东新区将率先出台《关于建立物业费协商调整机制的指导意见》（以下简称《意见》），目前该意见草案已经进入公开征询意见阶段。

物业费涨还是不涨？

“现在包括人力等各种成本上升很快，但物业公司调价不易，于是许多物业公司就通过减少保洁、保安等方式变相降低成本，进而降低了物业的服务水准。”近日，在浦东新区召开的该意见征求意见座谈会上，有居民代表对此“吐槽”。物业费涨是不涨，怎么个调整法，是许多小区面临的普遍难题。

针对这一现象，该《意见》草案主要内容包括：协商确定物业服务费标准的适用范围、物业服务费标准调整的原则、物业服务成本的构成、物业服务费用组成、计算方式、物业服务费标准协商的基本程序等。

物业费的“一本账”应该包括哪些明细？许多小区的“账本”都让居民们雾里看花。对于大家关心的物业费调整原则，《意见》草案提出，物业服务成本应和物业收费标准保持“同向变动”的原则，服务标准则应优先保障住宅小区公共安全。物业服务成本的定价也不能“自说自话”，而是应有具体的项目，包括人员费用、共用设施日常运行和维护费用、绿化保洁等，还要考虑到小区可产生公共收益的多少、不同资质物业服务企业员工薪酬的差异等因素。

记者注意到，为了让计算方式清晰可见，《意见》还为物业费计算标准提供了ABC式的简单计算公式，供物业、居民们等参考。

如果要涨怎么涨？

一旦小区要调整物业费，应该遵循怎样的程序，让调整“晒”在阳光下，确保调整后的物业费物有所值？记者了解到，根据该《意见》草案，物业费标准协商的基本程序必须过9道关：其中包括物业费服务费调整启动、物业服务内容与标准拟定、服务成本及收费标准测算、成本与费用审核评估、召开沟通听证会议、物业服务费调整方案公示公告、提交业主大会审议表决调整方案、订立物业服务合同补充协议、新物业服务费标准公示等。

在听证会议环节，必要时可以由居民委

员组织由业主委员会、业主代表与物业服务企业等，共同对调整方案展开辩论和质询。业委会对成本核算审核有困难的，可以提请第三方中介机构等评估并出具书面评估意见。

但是，物业费能不能调整，最终还是要业主说了算。物业费调整方案应经过专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意，才能最终通过，并向居民公开公示，主动接受业主监督。

浦东新区建交委相关负责人表示，小区“三分建、七分管”，物业服务质量关系到千家万户的利益，物业费在小区公共事务中矛盾尤其突出。出台这项指导意见，就是希望能通过规范性文件让物业费的调整有章可循，让老百姓享受到和物业费标准相一致的优质服务。



迎新亲子化妆舞会

新年将至，近日金山区艺术幼儿园举行了一场趣味的迎新亲子化妆舞会。舞会通过孩子各色服装秀、自由舞会、亲子游戏等节

目，让家长和孩子共同度过欢乐时光。本次活动不仅增进了幼儿和家长之间的情感交流，孩子们更是大胆表现自己，充分体验与同伴合作表演的乐趣。

陶磊 摄影报道

沪上实体商业掀起升级改造风潮 八佰伴闭店半年本月25日重开

本报讯（记者 张钰芸）不愿放弃年终大促这块“大蛋糕”，从本周开始，年中启动闭店整修的第一八佰伴、东方商厦等“主力军”即将新装开业。正大广场、新世界城等老牌商场则传出了将在明年升级改造的消息。沪上实体商业正经历新一轮的转型升级，以应对新的消费需求。

记者昨天从第一八佰伴获悉，12月25日，完成全面改造的八佰伴将正式开业，12月31日的岁末大促也将如期举行。老店新开，用什么招数再次掀起消费热潮？八佰伴尝试用“体验感”和“舒适感”打造“具有购物中心功能的现代名品百货”，进而满足家庭型消费客群的一站式购物需求。记者昨天在店内看到，重新整修后的八佰伴在每一个楼层都新设餐

饮区，每两个楼层新设母婴休息室，改造停车场，将原本180度大转角改成了3个90度弯，摆脱“沪上十大难驾驱车库排行榜”。

此外，八佰伴的零售比例将从原先的75%降至70%，餐饮娱乐、服务休闲等设施的比重则提高到了30%。而为了将顾客的更多时间留在店内，将购物和体验混搭在一起的新业态也频频出现。例如，花艺和美发相结合的美发沙龙，服装和咖啡相结合的服装店，书籍和咖啡、果汁相结合的免费书吧，家纺和家具相结合的全屋定制等。

明年才会全部亮相的10楼则将打造成一个创意空间。10楼会开辟一个多维度演艺空间，集合产品发布、话剧、电竞等各类展示体验功能功能。

敬告读者

感谢读者对《新民晚报》长期以来的关心、支持。请手执2017年《新民晚报》集订分送单的读者，于2016年12月28日前到本市各邮政支局发行部门办理《新民晚报》订阅手续。同时读者也可通过微信“上海邮政掌上营业厅”订阅。

订阅2017年全年《新民晚报》的读者（含现金订户和集订分送单订户），均可领取正章产品一套及新民晚报读者俱乐部会员卡一张。并可免费刊登价值300元、不超过39个字的祝福语一次（凭有效订阅凭证，于刊登日的提前两周时间，到延安中路839号M205室新民晚报发行部办理，办理时间为9:30至16:00，国定假日及双休日除外）。

订阅《新民晚报》可拨打邮政热线：11185。

新民晚报发行部

国内首座“升降式花园葬”墓区落成 今天举行首次集体落葬仪式

本报讯（记者 鲁哲）今天上午，国内第一座“升降式花园葬”墓区在金山松隐山庄落成，随后举办了第一次集体下葬仪式。

“升降式花园葬”采用机械升降原理，是一种新型的生态节地墓葬法。它由40个全金属墓穴组合成一堵墓葬墙，5堵墓葬墙组成一个单套设备，一共200个墓穴。整套设备采用铝合金及不锈钢，表层加涂高防腐涂料，可保证至少50年不腐蚀。

整套设备埋入地下后通过机械设备对

单堵墓穴墙实现升降。骨灰盒放置在全金属墓葬墙内之后降至地下，地表铺设种植景观花草。

松隐山庄“福佑苑”是我国第一座全部采用机械升降原理实现墓葬的新型生态节地葬的园区。园区占地800多平方米，可安葬骨灰9600穴，平均单穴占地面积约0.028平方米。

为配合松隐山庄生态节地葬而研发的殡葬类网站“福佑网”也已正式上线。



元人秋猎图（局部） 手卷 设色绢本 59×1240cm 估价待询

保利华谊（上海）首届艺术品拍卖会

预展时间：2016年12月20日-21日 拍卖时间：2016年12月22日（星期四）
预展及拍卖地点：上海 静安香格里拉大酒店 五层 咨询电话：021-51780360

A厅	A厅
10:30 历久弥香·益寿延年养生专场	19:30 神采璀璨·鬲淞阁文房韵物志
14:00 文心和颐·中国紫砂艺术专场	顺延 对话：重要东西方艺术夜场
顺延 典华雅緻·古董珍玩专场	——从元人秋猎图到毕加索
顺延 中国书画	B厅 14:00 珠宝钟錶尚品专场

POLY AUCTION | 保利華誼（上海）拍賣

