业主大会未成立 86楼盘免物业费

首批开发商承担前期物业的新小区名单公布；业主大会筹备3个月未成立，业主需交费

本报讯 （记者马力） 根据《北京市物业管理办法》，2010年10月1日以后申请预售或现房销售的住宅项目，开发商负责提供前期物业服务，不得向业主收取物业费。哪些新楼盘业主可不交物业费？自己入住的小区用不用交物业费？是业主们关心的问题。昨天，市住建委公布了首批开发商承担前期物业的住宅项目名单，这86个项目不得向业主收取物业费。

业主大会成立前为前期物业

“长期以来，业主面对房屋质量问题、配套设施不完善、设施设备技术不达标等遗留问题时，往往面临开发商和物业企业互相推诿，出现业主拒交物业费、排斥前期物业服务等纠纷。”市住建委物业处相关负责人介绍，为从根源上解决此类问题，《北京市物业管理办法》创新性规定，所有新建住宅物业项目由开发企业承担前期物业服务责任。

该负责人介绍，前期物业和后期的责任分界点是业主大会成立。在此之前的物业服务，由开发商负责。之后业主大会可决定小区的物业管理方式，比如选聘物业公司来提供服务。

开发商违规收费将受处罚

昨天公布的名单涉及的86个住宅物业项目，为2010年10月1日以后申请办理商品房预售许可或现房销售的住宅物业项目。

市住建委要求，首批公布的这86个住宅项目，开发商在与业主完成物业共用部分交接之前，不得向业主收取物业服务费用。

昨天公布的名单中，不少都是比较大的住宅小区。如房山长阳镇首开熙景嘉园、北京城建徜徉集、绿地花都苑、中铁长阳国际城，昌平万科金域华府、金隅嘉业观澜时代等，海淀万科如园等，丰台万科红、中海苑、中铁青秀雅苑等，朝阳保利望京苑、常营东方华庭等。业主可以登录市住建委官方网站（http://www.bjjs.gov.cn/publish/portal0/tab662/info69243.htm），详细查阅名单。

这位负责人表示，如果列入名单中的项目违规向业主收取物业费的话，业主可向房屋主管部门投诉。对于违规开发商，除了必须向业主退款外，还将被给予计入信用档案等处罚。

■ 延展

4种情形需缴物业费

“如果出现了4种情形之一，业主则需要缴纳物业费。”这位负责人说，这4种情形分别是：筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的；首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的；首次业主大会会议结束后，开发商向全体业主发出书面查验通知之日起30日内未开始查验的；物业共用部分经查验符合相关标准，开发商向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

同时，《北京市物业管理办法》中规定，如果小区的交房面积已经达到50%以上，开发商就应当向所在地街道、乡镇报送筹备首次业主大会会议的所需资料。同时，只要5%以上的业主签字同意，也可以启动首次业主大会的成立。

“崇菜”朝内开新店

昨日，工作人员将易储藏的蔬菜摆到货架上。位于朝阳门内朝阳首府地下一层的崇文门菜市场朝阳门分店准备在今日下午试营业，并于明天上午8时正式开业。新店增加了柴鸡、乌鸡、三黄鸡、鲜鸡、鸭、兔系列商品，并引进原崇文门菜市场老字号厂商，如天福号、稻香村、全素斋、御食园、东来顺等的特色商品。据悉新店是崇文门菜市场经营36年以来规模最大的综合市场。 本报记者 孙纯霞 魏铭言 摄影报道

“校外课堂”排进中小学课表

北京每年两亿支持中小学生走出校园；城六区每生每年补助150元，郊区补助200元

本报讯 （记者杜丁） 市财政今后将每年投入2亿元支持中小学“走出校园学知识”。昨天来自北京市教委的消息，今后中小学每学期一次“校外教学”将排进课表。

学生课堂搬进科技馆

“瞄准、射击，正中靶心……”昨天上午，延庆县永宁中学初二年级把物理课和生物课搬进了中国科技馆。据该校老师介绍，学校计划每年4次将课堂开到校外，让学生们通过更加生动活泼的方式接受知识。

据介绍，市教委今年将社会大课堂活动升级为“中小学生综合素质提升工程”，全市116万中小学生都将从中受益。此项工程旨在鼓励和支持中小学生在课堂学习的基础上，走出校园，拓宽视野，培养兴趣，发展特长，锻炼能力，综合提升各方面素质。内容包括走进北京市中小学生社会大课堂市级资源单位和校外教育机构，开展社会实践和课外学习。

每学期最少一次校外课

市教委相关负责人表示，市财政将每年投入2个亿，保证该项目的生均经费需求，鼓励学生们“走出校园学知识”。市级经费补助标准将分为两档。城六区按照年生均150元给予补助；郊区因为路途远，增加交通费，按年生均200元给予补助。市级经费补助将保证每个学生每年两次走进社会大课堂市级资源单位和校外教育机构。

市教委有关负责人表示，今后每学期一次课外教学将排入课表，成为对学校的最低要求。“学生走进资源单位不仅仅是参观游览，要有目的地结合课程改革进行探索。”据悉，市教委将与相关资源单位合作进行课程开发，为学校提供更多可选择的菜单式课程。

买房办卡涉嫌违反明码标价

中消协发布警示指出出现问题购房者难退款

本报讯 （记者廖爱玲） 买房办理“白金卡”、“VIP卡”可以“1万顶3万用”，还可参加摇号，凭号抽签选房，这种营销真的有利于消费者吗？昨天，中消协专门对此发布消费警示，指出买房办卡藏隐患，这种收费定义模糊，涉嫌违反明码标价规定，一旦出现问题购房者将面临退款困难。

中消协指出，除了办理“白金卡”、“VIP卡”外，近期还出现一些新的手法，特别在二线城市变成了“交一万顶六平米”的“平米运动”和“团购卡”等形式。这种办卡购房优惠存在几个问题：一是没有取得预售许可证的项目违规通过办卡方式变相销售；二是办卡开具的是“信息服务费”等，最后不能计入房款，一旦出现退房纠纷时，这部分财产权得不到保障；三是办卡优惠手法多是以电子商务模式出现，通过互联网组织营销，这些网商或没有中介资格，或涉嫌违反税收规定。

中消协建议有关行政部门加大查处违规销售商品房的力度，并特别提醒消费者，商品房经营者不得收取任何未予标明的费用，楼盘未定价就先给客户办卡行为，违反了发改委《商品房销售明码标价规定》。

对于不办卡就不能参与摇号等限制性行为，消费者要理性看待这种人为制造销售紧张、蓄客涨价的手法，必要时向行政主管部门反映。