



今日高邮APP

今日高邮微信
高邮日报手机报

聚焦民生热点问题 规范住宅物业管理

高邮市发展和改革委员会

高邮市物业服务收费管理实施细则

第一条 为进一步规范我市物业服务收费行为,维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、《江苏省价格条例》、《江苏省物业管理条例》、《江苏省物业服务收费管理办法》、《扬州市住宅物业管理条例》等相关规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条 本细则适用于我市行政区域内物业服务收费行为。

第三条 本细则所称物业服务收费,是指物业服务企业按照物业服务合同约定对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序,向业主或者物业使用人所收取的费用。

物业服务收费包括物业服务费、汽车停放费和其他服务收费。物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同约定提供具有公共性的物业具体服务,向业主或物业使用人收取的费用。汽车停放费,是指物业管理区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等费用。其他服务费,是指物业管理区域内除物业服务费、汽车停放费和租金外,物业服务企业向业主、物业使用人提供服务并收取的费用,以及涉及物业服务企业和业主或者物业使用人的其他费用。

第四条 市价格主管部门会同市物业管理行政主管部门负责全市物业服务收费的监督管理工作,负责制定物业服务收费管理的政策规定,指导全市物业服务收费的管理工作。

第五条 普通住宅销售前,建设单位应当通过招投标选聘物业服务企业,在政府指导价范围内签订前期物业服务合同,并在房屋买卖合同中约定服务内容、服务等级、收费标准等内容,普通住宅前期物业服务合同自签订之日起10个工作日内,由物业服务企业与建设单位向市价格主管部门、物业管理行政主管部门备案。

物业服务企业申报物业管理公共服务费标准时,需提交以下资料:

1. 市场监督管理部门登记、注册的营业执照复印件;
2. 物业管理公共服务内容,以及逐项量化指标;
3. 管理区域的物业服务费及其他收费的测算资料;
4. 其他相关材料。

第六条 物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则确定,区分不同物业的性质和特点,实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅前期物业服务费、汽车停放费实行政府指导价。业主大会成立后,普通住宅物业服务费、汽车停放费由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定,通过物业服务合同约定执行。法律、法规另有规定的,从其规定。

改变用途用于经营的普通住宅,其物业服务收费标准由业主共同决定,合同约定执行。

其他服务费实行市场调节价,具体收费标准由物业服务企业与业主、物业使用人以及其他有关单位根据服务内容、服务质量协商确定。

非普通住宅和非住宅物业服务收费实行市场调节价,具体收费标准由业主、物业使用人与物业服务企业在物业服务合同中约定。

第七条 物业管理区域内物业服务费用一般由下列因素构成:

- (一)管理服务人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的工会经费、职工教育经费等;
- (二)物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用;
- (三)清洁卫生费用;

- (四)绿化养护费用;
- (五)秩序维护费用;
- (六)办公费用;
- (七)物业服务企业固定资产折旧;
- (八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费;
- (九)管理费分摊;
- (十)经业主大会同意的其它费用;
- (十一)法定税费以及合理利润。

物业共用部位、共用设施设备的大中修、更新和改造费用,应当由住宅专项资金支出,不得计入物业服务支出或物业服务成本。

第八条 普通住宅前期物业服务费由市价格主管部门会同市物业管理行政主管部门综合考虑物业服务平均成本、最低工资标准调整幅度以及居民消费价格指数变动情况,依据本地区物业服务等级标准制定相应的普通住宅前期物业服务费的最高收费标准,并向社会公布。

市价格主管部门会同物业管理行政主管部门每三年对物业服务等级标准以及相应的最高收费标准进行一次评估,并根据评估结果适时动态调整。

第九条 业主大会成立前,普通住宅物业服务收费标准因服务成本变化或政府指导价标准变动需要调整的,物业服务企业应在街道办事处(乡镇人民政府)的组织、指导与监督下,公开真实、完整、有效的物业服务成本信息,向业主征求意见,经专有部分面积占建筑物总面积半数以上的业主且占总人数半数以上的业主同意,形成业主共同决定,在政府指导价范围内实施调整并约定执行。

第十条 物业公共服务费按不动产登记的房屋建筑面积计算;未办理权属登记的,按房屋买卖合同记载的房屋建筑面积计算。

未计入产权证建筑面积的附属房屋面积不作为计费面积。改变设计用途用于经营的车库、附属房屋物业公共服务费,由物业服务企业与业主或者物业使用人按照约定标准收取。

第十一条 业主应当按照房屋买卖合同(符合竣工验收条件)、入住通知书约定的房屋交付之日起按月交纳物业服务费用。符合交付条件的物业,业主或者物业使用人逾期不办理交付手续的,物业服务费从建设单位书面通知业主或物业使用人办理交付手续之日起由业主或者物业使用人交纳。已竣工但尚未售出或者因建设单位原因未按时交付业主的,物业公共服务费用由建设单位承担。

第十二条 业主或使用人应在装修前与物业服务企业签订装修管理协议,物业服务企业可以收取装修保证金,最高不超过1000元/户。住户装修完毕,经查无违反装修协议的,物业服务企业应在协议规定的时间内如数退还装修保证金(不得超过1个月)。如有损坏,物业服务企业应及时报告有关权利部门评估认定,予以赔偿。物业服务企业向业主交房时不得收取装修管理服务费。

第十三条 物业服务企业在新房住户办理入住手续或重新装潢时,可收取装运垃圾清运费。标准为:100平方米以下(含100平方米)每户收取250元;100平方米以上(按中楼计算面积)每户收取300元;非住宅按25元/平方米标准收取。

第十四条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定预收物业公共服务费、公共能耗费,但预收的期限最长不得超过一年。业主或者物业使用人自愿与物业服务企业另行约定的,从其约定。

第十五条 普通住宅交付后业主办理入住手续后未入住或未使用连续空置6个月以上的物业,业主应当事

先告知物业服务企业,提供相关凭证,按规定标准的百分之七十交纳物业服务收费、公共能耗费等其他费用。业主大会成立后,由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业按合同约定执行。

第十六条 住宅小区内共用设施设备维护管理、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气价格按照居民使用价格的标准执行,但洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气除外。

物业管理区域内共用设施设备一般包括电梯、天线、消防设施、楼道照明、路灯、道路、绿地、水泵、非经营性车场车库、监控安防设施、公益性文体设施、物业服务用房和共用设施设备使用的房屋等。

非经营性车场车库是指物业管理区域内为业主或物业使用人提供车辆停放服务的车位、车库。

第十七条 物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式,具体收费方式由物业服务合同约定。

第十八条 物业服务企业应对普通住宅物业管理区域内车辆实施统一管理,对车辆停放明确专人负责,收取汽车停放费。业主大会成立前,需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的,应当在前期物业服务合同中约定。普通住宅前期物业服务费最高收费标准为:地上各类小轿车70元/辆·月、货车80元/辆·月,地下停车位各类小轿车50元/辆·月、货车80元/辆·月。独立车库不得收费。

机动车辆在小区内临时停放,停车2小时不得收费,超过2小时的其停车停放费收费标准为每次5元(每次为12小时内,含12小时)。

执行公务的党、政、军、警、救护等特种车辆及业主搬家车、送货车进入小区临时停放不得收取任何费用。

业主大会成立后,普通住宅物业管理区域内的汽车停放费由业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定,与物业服务企业通过物业服务合同约定。

第十九条 建设单位未出售或者未附赠的车位、车库应当优先出租给本区域内业主,建设单位未出售、未附赠或未出租的车位、车库,汽车停放费应由建设单位全额缴纳。物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,应当向全体业主开放,租金标准由价格主管部门会同有关部门按照价格管理权限制定。

第二十条 汽车停放费由物业服务企业或专业管理机构根据物业服务合同约定收取;租金由车位、车库专有人或管理者根据合同约定收取,也可委托物业服务企业代收,分别核算。

第二十一条 物业服务企业接受供水、供电、供气、供热等专业经营单位委托代收费用的,物业服务企业可以根据约定向委托单位收取代办手续费,但不得向业主收取费用。

第二十二条 物业管理区域内,电梯、水泵、中央空调、集中供热、监控机房等共用设施设备运行产生的电费及公共照明、公共用水等公共能耗费用、电梯运行费,物业服务企业应当单独列账,按照物业服务合同约定的方式由全体业主分摊,分摊费用已计入物业服务费成本的,不得重复收取。

普通住宅前期物业管理小区,按面积比例分摊电梯运行费的,按以下规定执行:

(一)带有地下车库且电梯从地下车库到达本层的一楼住户,其电梯运行费按不高于一楼的建筑面积的80%交纳。

(二)以下情形一楼住户免交电梯运行费:有地下车库但电梯不到达一楼的;电梯从一楼起始的;户内有楼梯到达地下车库的。

(三)带阁楼或跃层式的顶楼住户,按电梯到达层的建筑面积交纳电梯运行费。

物业服务合同约定了面积分摊方法的,按物业服

务合同的约定执行。

第二十三条 实行门禁出入证(卡)管理的物业管理区域,物业服务企业应当为业主、物业使用人免费配置必要的出入证(卡),不得低于4张卡,停车服务不得另行收取出入卡工本费;业主大会成立后,实行出入证(卡)管理的,由业主大会与物业服务企业协商约定。业主另有需求申请办理的,可以适当收取工本费。

第二十四条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的,其收益应当按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定,通过物业服务合同约定使用。没有决定或约定的,以及业主大会成立前收益的百分之七十纳入普通住宅专项维修资金,其余部分可以用于补贴物业服务费。

第二十五条 物业服务企业应当执行明码标价规定,在物业管理区域内的显著位置长期公示物业服务企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收费方式以及收费依据,举报投诉电话等有关情况,接受业主、物业使用人的监督,不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

第二十六条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定定期在物业管理区域内的显著位置分别公示物业服务费、汽车停放费和经营公共设施收益收支情况,以及公共水电费分摊等情况,接受全体业主、街道办事处(乡镇人民政府)的监督。一年公示两次,每次公示时间不得少于20日,且保留公示图片。

第二十七条 物业服务企业应当完善内部财务管理,强化成本和收支管理。同一物业服务企业同时服务于多个物业管理区域的,服务成本和收支应按物业管理项目分别核算。汽车停放费、公共能耗费和共用设施经营收入应当单独列账,独立核算。

第二十八条 物业服务收费应当体现自愿委托、服务有偿的基本要求,物业服务企业擅自扩大收费范围、提高收费标准收费,业主、物业使用人有权拒绝交纳。

第二十九条 业主或者物业使用人应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用,业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任。物业所有权发生转移时,业主应当与物业服务企业结清物业服务费用,物业服务费用结算凭证作为办理权属转移要件之一。

业主未按合同约定交纳的,业主委员会、物业服务企业应当督促其限期交纳;逾期拒不交纳的,物业服务企业可以向人民法院起诉,依法追缴。

第三十条 市价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督管理,物业服务企业应当自觉接受价格主管部门监督,按照价格主管部门的要求,如实反映情况,提供必要的资料。

第三十一条 市物业管理行政主管部门应当制定和完善普通住宅物业服务标准,建立物业服务服务质量评价体系和物业服务等级动态调整机制,市物业管理行政主管部门对投诉率高、问题反映集中和达不到服务标准的物业服务企业进行重点监督检查,责令其限期整改。

市物业管理行政主管部门应当会同市价格主管部门,加强对招投标行为及履行合同的监督和管理。

第三十二条 物业服务企业违反物业服务合同和本细则规定收费的,由市价格主管部门、物业管理行政主管部门依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》、《江苏省物业管理条例》等法律法规予以查处。

第三十三条 本细则由高邮市价格主管部门、高邮市物业管理行政主管部门各自职权范围内负责解释。

第三十四条 本细则自2019年3月1日起施行。原《高邮市物业服务收费管理实施细则》(邮价字〔2003〕134号)同时废止。

关于公布高邮市普通物业服务等级标准和普通住宅前期物业公共服务费指导价标准的通知

各物业服务企业、普通住宅开发企业:
为支持促进住宅物业服务业健康发展,提高物业服务质量,改善物业企业普遍降质保本甚至弃管的现象,维护物业服务企业和业主双方的合法权益,经市政府第22次常务会议审议通过,决定调整我市普通住宅前期物业公共服务费指导价标准。现公布如下:
一、普通住宅前期物业公共服务费指导价标准:

物业服务等级	最高收费标准
一级	0.3元/月·平方米
二级	0.5元/月·平方米
三级	0.65元/月·平方米

四级	0.80元/月·平方米
五级	1.0元/月·平方米
六级	1.3元/月·平方米
七级	1.6元/月·平方米

说明:物业面积低于5万(不含)平方米的,物业公共服务费标准在规定的标准上再上浮0.05元/月·平方米;有两个及以上主出入口的,每增加一个主出入口,标准上浮0.05元/月·平方米。

二、各物业服务等级标准按住建部门制定的等级标准执行。普通住宅前期物业公共服务费指导价标准对应普通住宅物业服务等级标准(物业服务等级标准附后)。物业服务企业提供服务时,按对应的服务等级标准执行。

三、普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价;已成立业主委员会的小区,物业服务费标准由经专有部分面积占建筑物总面积半数以上的业主且占总人数半数以上的业主同意,形成业主共同决定,在政府指导价范围内实施调整并约定执行。

四、各物业服务企业、业主委员会要做好政策宣传,不得乘机涨价和乱收费;同时在小区醒目位置公示物业服务费标准,自觉接受监督,切实维护广大业主的权益。

本通知从2019年6月1日起执行。

物业服务收费常见问题解答

1问:物业服务费包含哪些内容?

答:物业服务收费,包括物业服务费、汽车停放费和其他服务收费。物业服务费即我们通常所说的“物业费”,是指物业服务企业按照物业服务合同约定提供具有公共性的物业具体服务,向业主或物业使用人收取的费用。

2问:物业公共服务收费价格是怎么制定的?

答:物业公共服务价格主要通过市场竞争形成,由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格,可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。

物业公共服务价格实行政府指导价的,由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度,建立动态调整机制。

3问:从什么时候开始计收物业服务费?

答:在约定交房日期内的,从业主办理交房手续之日起开始计收物业服务费;如果在通知的交房日期内,业主不按期接房,则以开发商通知或公告的交付截止日开始计收物业服务费。

4问:按什么面积交纳物业公共服务费?

答:已办理不动产权证的,以实测后的建筑面积交纳物业公共服务费;未办理不动产权

证的,以商品房买卖合同上的销售面积为准。

5问:物业服务费的支出包含哪些方面?

答:物业管理区域内物业公共服务费用一般由下列因素构成:(一)管理服务人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的工会经费、职工教育经费等;(二)物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用;(三)清洁卫生费用;(四)绿化养护费用;(五)秩序维护费用;(六)办公费用;(七)物业服务企业固定资产折旧;(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费;(九)管理费分摊;(十)经业主大会同意的其它费用;(十一)法定税费以及合理利润。

物业共用部位、共用设施设备的大中修、更新和改造费用,应当由住宅专项资金支出,不得计入物业服务支出或物业服务成本。

6问:普通住宅前期物业管理小区汽车停放费收费标准是多少?

答:目前我市普通住宅前期物业服务费最高收费标准为:地上各类小轿车70元/辆·月、货车80元/辆·月,地下停车位各类小轿车50元/辆·月、货车80元/辆·月。独立车库不得收费。上述标准不包含车位的租金。

7问:物业服务企业如何公示物业收费情况?

答:物业服务企业应当执行明码标价规定,在物业管理区域内的显著位置长期公示

物业服务企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收费方式以及收费依据、举报电话等有关情况,接受业主、物业使用人的监督,不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

8问:普通住宅前期物业管理小区电梯运行费怎么交纳?

答:按面积比例分摊电梯运行费的,按以下规定执行:

(一)带有地下车库且电梯从地下车库到达本层的一楼住户,其电梯运行费按不高于一楼的建筑面积的80%交纳。

(二)以下情形一楼住户免交电梯运行费:有地下车库但电梯不到达一楼的;电梯从一楼起始的;户内有楼梯到达地下车库的。

(三)带阁楼或跃层式的顶楼住户,按电梯到达层的建筑面积交纳电梯运行费。

物业服务合同约定了面积分摊方法的,按物业服务合同约定执行。

9问:门面房和非普通住宅的物业服务费标准是多少?

答:门面房和非普通住宅(建筑面积140平方米以上)的物业公共服务费实行市场调节价,根据物业服务内容制定相应的物业服务费标准,由业主和物业服务企业协商确定,以物业服务合同约定为准。