

# **荣成市人民政府 关于印发荣成市住宅物业服务收费管理办法 的 通 知**

经济开发区、石岛管理区、好运角旅游度假区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、单位，市重点企业、成长型企业：

《荣成市住宅物业服务收费管理办法》已经第十七届市政府第 25 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

荣成市人民政府

2014 年 2 月 20 日

# 荣成市住宅物业服务收费管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范住宅物业服务收费行为，维护业主、物业服务企业、物业服务使用人、物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内住宅物业服务收费及监督管理。

第三条 本办法所称住宅物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对住宅小区内的房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，向业主或物业服务使用人收取的费用。

第四条 提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业，鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第五条 住宅物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

第六条 市政府价格主管部门会同市物业主管部门按照价格管理权限，负责本行政区域内物业服务收费的日常管理和监督检查工作。

## 第二章 收费范围

第七条 住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅前期物业服务收费、住宅小区车位租赁费及停车服务费实行政府指导价，具体标准由市价格主管部门会同物业主管部门核定后报市政府批准。

非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费实行市场调节价，由业主大会、业主委员会、全体业主与物业服务企业约定。

第八条 普通住宅前期物业服务根据不同服务内容分为综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化养护服务以及共用部位、共用设备日常运行及养护服务五项。每项根据不同服务要求、设施设备配置等情况，划分为不同的服务等级，最高为一级，具体服务等级标准按上级有关规定执行。

物业服务收费标准为选取的不同服务等级的各种物业服务项目收费标准的总和。

第九条 物业服务一般包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理；

（二）物业共用部位、公共区域的清洁卫生；

- (三) 公共绿地、景观和花草树木的养护管理;
- (四) 车辆停放服务管理;
- (五) 安全防范和秩序维护工作;
- (六) 物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理;
- (七) 业主委托的其他公共性服务内容。

第十条 普通住宅物业服务成本包括:

- (一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用;
- (三) 物业管理区域卫生清洁费用;
- (四) 物业管理区域绿化养护费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护、安全防范费用;
- (六) 办公费用;
- (七) 物业服务企业的固定资产折旧;
- (八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (九) 经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用,应当通过专项维修资金予以列支,不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

### 第三章 收费管理

第十一条 建设单位依据住宅小区的物业特点和服务要求，选择物业服务的内容、等级及标准，并按规定拟定小区收费标准，并据此选聘物业服务企业。

第十二条 建设单位选聘物业服务企业，应当与物业服务企业签订前期物业服务合同。合同应当约定物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。

建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案，并在商品房销售时将上述资料作为商品房买卖合同约定的内容。

第十三条 前期物业管理住宅小区，因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因，造成小区配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的，物业服务收费应当适当减免，差额部分由建设单位补偿物业服务企业。

第十四条 业主或者物业使用人应当自物业交付之日次月起按月交纳物业服务费。已纳入物业服务范围但物业尚未交付业主或者物业使用人的，物业服务费用由开发建设单位交纳。

业主或者物业使用人无正当理由拖延办理交付手续的，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截止之日次月起按月计收。

第十五条 物业服务收费按法定房屋产权面积（含独立专用车库，不含与住宅配套的储藏室面积）计收。

物业服务费原则上按月交纳。物业服务合同有约定的，物业服务费可以预收，预收时间一般不超过半年。

第十六条 房屋交付后空置一年及以上的，经业主与物业服务企业确认后，其物业服务费可适当减免，具体减免比例应在前期物业服务合同中约定。

第十七条 供水、供气、供电、供暖等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。

物业服务企业接受专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位收取报酬。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

第十八条 业主或者物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾，应当按照物业服务企业或者社区居民委员会指定的地点堆放，并承担清运费用，具体收费标准由双方协商确定。

第十九条 物业服务企业接受委托为业主或者物业使用人提供物业服务合同约定以外的服务，其收费标准由双方协商约定。

## 第四章 停车收费

第二十条 物业管理区域内业主共有车库内的车位使用人应当交纳停车服务费。

停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。

已购买车位但空置一年及以上的，经车位产权人或车位承租人与物业服务企业确认后，停车服务费可适当减免，具体减免比例应在前期物业服务合同中约定。

第二十一条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地划定车位停放汽车的，应当交纳车位场地使用费，收费标准由业主大会综合考虑车位租赁费的价格等因素确定。车位场地使用费属于全体业主共有。

第二十二条 业主或物业使用人对车辆有看管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或物业使用人配送、维修、安装及执行公务等车辆收取停车费。

除前款规定以外的外来车辆，停放超过两小时的，可以收取一定的费用。

第二十三条 物业服务企业对车辆实行出入证管理的，应当为业主或物业使用人免费配置出入证。因遗失、损坏需要补办的，可适当收取工本费。实行出入卡管理的，读卡系统的相关费用按

物业服务企业与业主或物业使用人约定收取。

第二十四条 住宅小区设立的对外来车辆开放停车的停车场，其停车收费按照机动车停放服务收费有关规定程序报批。

## 第五章 监督管理

第二十五条 物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律、法规和政策，严格履行物业服务合同，服务标准与收费标准应当质价相符。

第二十六条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示服务企业名称、服务内容、服务等级及标准、收费标准、计费方式、计费起始时间以及收费依据、12358 价格举报电话等；实行后期物业服务的企业应当根据服务合同的内容进行收费公示，接受业主的监督，不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

第二十七条 物业服务企业应当每年在物业管理区域显著位置公告共有部分收益的收支账目。

第二十八条 物业服务企业违反规定以及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主或者物业使用人有权拒绝缴纳。

物业服务企业依约履行义务的，业主或者物业使用人应当按时足额交纳物业服务费，不得以任何理由拒绝交纳。业主拒不缴纳的，物业服务企业可依法追缴。

第二十九条 政府价格主管部门对物业服务收费实行成本监审制度。物业服务企业应按照价格主管部门的要求，如实反映情况，提供必要的资料。

第三十条 政府价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查。物业服务企业有下列行为之一的，由政府价格主管部门依据《价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规予以处罚：

- （一）超出政府指导价最高标准收费的；
- （二）低于服务等级要求提供服务并收费的；
- （三）采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的；
- （四）强制服务并收费的；
- （五）不按规定实行明码标价的；
- （六）其他违反价格法律、法规和规定的行为。

## 第六章 附 则

第三十一条 其他管理人的物业服务收费可参照本办法执行。

第三十二条 本办法由市物价局、市住房保障和房产管理局负责组织实施。

第三十三条 本办法自公布之日起30日后施行，有效期5年。《荣成市住宅小区物业服务收费管理试行办法》（荣政发〔2004〕45号）同时废止。

