

四川天府新区成都管理委员会发展和经济运行局文件

天成管经发〔2020〕65号

四川天府新区成都管委会发展和经济运行局 四川天府新区成都管委会自然资源和规建局 四川天府新区成都管委会市场监督管理局 四川天府新区成都管委会行政审批局 关于进一步规范四川天府新区成都直管区 物业服务收费管理的通知

各建设单位，各物业服务机构：

为落实全面深化改革精神，进一步规范物业服务收费行为，保障物业服务各方的合法权益，维护物业服务市场秩序，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省定价目录》等相关法律法规

规的规定，结合直管区实际，现就直管区物业服务收费管理的有关事项通知如下：

一、本通知所称物业服务收费是指物业服务企业、物业服务其他管理人（以下统称物业服务机构）按照物业服务合同的约定，对物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

物业服务收费应当遵循合理、公平、公开以及费用与服务水平相符的原则。

二、发展和经济运行局、自然资源和规划局、市场监管局根据各自职能职责负责直管区物业服务收费的监督管理工作。

三、保障性住房物业服务和住房前期物业服务收费实行政府指导价；其他物业服务收费实行市场调节价。

四、直管区物业服务政府指导价收费标准，由价格主管部门会同房产管理部门依据物业服务的社会平均成本及经济发展水平，按照住宅物业服务等级分级定价的原则制定。

具体收费标准按照《四川天府新区成都直管区物业服务等级政府指导价收费标准》（见附件1）执行。

五、物业服务等级划分应按照四川省（区域性）地方标准《住宅物业服务等级划分》（DB510100/T073—2011以下简称《标准》）和市房管局、市质监局《关于四川省（区域性）地方标准〈住宅物业服务等级划分〉有关问题说明的通知》（成房发〔2012〕107

号)的有关规定执行。

六、保障性住房物业服务 and 住房前期物业服务拟采用一至五级物业服务(含包干制和酬金制)标准的,建设单位应当依法在进行物业服务项目招标或签署协议选聘核准表之前,持《四川天府新区成都直管区物业服务等级政府指导价收费标准备案表》(以下简称《备案表》)(见附件2)以及规定需提交的其他材料向房产管理部门、价格主管部门申请核定物业服务等级和收费标准,并在该住宅小区的前期物业服务招标文件或协议选聘核准表中明确相关部门核定的物业服务等级及最高收费标准。

七、物业服务收费实行政府指导价的,建设单位应根据《备案表》核定的物业服务等级及最高收费标准,经过前期物业招标或协议选聘确定中标物业服务机构和物业服务等级及收费标准,确定的物业服务等级及收费标准在保障性住房和住房前期物业服务合同中约定。

物业服务收费实行市场调节价的,具体收费标准由建设单位或业主与物业服务机构在物业服务合同中约定。

八、业主与物业服务机构可以采取包干制或者酬金制等物业服务收费计费形式约定物业服务费用。

包干制是指业主向物业服务机构支付固定物业服务费用,盈亏均由物业服务机构享有或承担的计费方式。酬金制是指在物业服务资金中除按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务机构,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或不足由业

主享有或者承担的物业服务计费方式。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务机构的合理利润。实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务机构的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（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、维护费用（不包括专项维修资金分摊费用）；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务机构固定资产折旧；

（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。

九、物业服务收费按建筑产权面积计算。未办理房产证的，以房屋买卖合同记载的建筑面积（含分摊共有建筑面积）为准；已办理房产证的，以房产证记载的房屋建筑面积（含分摊共有建筑面积）为准。物业服务收费原则按月计收，另有约定的除外。

十、物业服务机构应当遵守国家的法律、法规及有关政策的

规定，严格履行物业服务合同，为业主或者物业使用人提供质价相符的物业服务。如未能履行物业服务合同约定，导致物业服务质量下降，使业主、物业使用人人身、财产安全受到危害的，应当依法承担相应的责任。

业主、物业使用人应当按照物业服务合同的约定，按时足额交纳物业服务费用。业主、物业使用人违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费的，物业服务机构应当以书面形式催交，经书面催交，仍未交纳物业服务费的，物业服务机构可以依法追缴。

十一、建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由业主承担。已竣工验收但尚未出售或者尚未交付的物业，物业服务费由建设单位承担。

十二、除物业服务机构收取物业服务费以外，其他任何单位和个人不得重复收取性质和内容相同的费用。同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。

十三、物业服务机构根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，其服务收费由双方约定。

十四、物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。产权转移之日的当日及以前发生的物业服务费用，由物业出让人承担；产权转移之日以后发生的物业服务费用，由物业买受人承担；双方另有约定的，从其约定。

十五、住宅进行装饰装修前，装修人或装饰装修企业应当与

物业服务机构签订“住宅室内装饰装修管理服务协议”，明确双方的权利和义务。

装修期间收取的相关服务费用由物业服务机构按照房屋建筑面积和装修工期向装修人或装饰装修企业收取。物业服务机构收取了以上费用，不得再收取装修工出入证工本费、电梯使用费、楼道维护费等其他费用。造成共有部位、共有设施设备等损坏的，由责任人另行承担相应的赔偿。装修期间委托物业服务机构清运建筑垃圾的服务费用由双方约定。

十六、集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费可依据实际支出，按相关的建筑物专有部分建筑面积或户在物业服务费用外合理分摊，具体办法由建设单位、相关业主、业主大会、物业服务机构协商确定。

十七、物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营单位应当按照国家核准的价格、计量装置的记录和合同约定向产权分割后的最终用户计收有关费用，用户应当按照相关规定按时足额交纳费用。物业服务机构接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取相应的手续费，具体标准在双方的委托合同中约定。任何单位和个人不得强制物业服务机构代收或垫支代缴上述费用或要求物业服务机构提供无偿服务。物业服务机构不得向业主收取手续费等额外费用。

十八、在业主、业主大会首次选聘物业服务机构前，建设单

位选聘物业服务机构提供前期物业服务的，建设单位与选聘的物业服务机构应当签订前期物业服务合同。前期物业服务合同应当包括物业服务内容、服务标准、服务等级及收费依据、收费标准等内容，建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

十九、物业服务费用实行酬金制的，预收的物业服务费属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务机构不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。物业服务机构应当向全体业主或业主大会公布物业服务资金年度预决算并每年至少公布一次物业服务资金的收支情况。

二十、建设单位或物业服务机构应将物业服务内容、服务标准、服务等级及收费依据、收费标准等内容，在销售场所及物业管理区域的显著位置进行公示。

二十一、物业服务实行包干制的，物业服务收费标准应当在一定时期内保持相对稳定，确因物业服务内容和物业服务等级变动等原因需要调整物业服务收费标准的，应按照有关法律、法规及政策规定执行。

二十二、业主、业主大会及其业主委员会、物业服务机构、专业经营单位之间因物业服务收费发生争议的，可以申请当地人民调解机构调解，也可以依法向人民法院提起民事诉讼。

二十三、发展和经济运行局、自然资源和规划局负责对物业服务收费的监督管理，对违法、违规收费的，由市场监管局依据

《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规予以查处。

二十四、凡因未按规定进行明码标价、乱收费等行为被市场监管局依法查处的，自然资源和规建局对物业服务机构予以相应的信用记分处理。

二十五、本通知自 2020 年 8 月 1 日起施行。若国家、省、市有新的政策规定，从其规定。

原《关于成都天府新区直管区物业服务收费政府指导价标准及有关事项的通知》(天成管经发〔2017〕116 号)文件同时废止。特此通知。

- 附件：1. 四川天府新区成都直管区物业服务等级政府指导价收费标准
2. 四川天府新区成都直管区物业服务等级政府指导价收费标准备案表

四川天府新区成都管委会
发展和经济运行局

四川天府新区成都管委会
市场监管局
市场监督管理局

四川天府新区成都管委会
自然资源和规建局

四川天府新区成都管委会
行政审批局

2020 年 7 月 7 日

行政审批局

附件 1

四川天府新区成都直管区物业服务等级 政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/米 ² ·月)		浮动 幅度
	有电梯	无电梯	
五级	房产管理部门对服务等级进行核准， 价格主管部门对收费标准进行备案。		
四级	1.90	1.25	±15%
三级	1.35	0.85	±15%
二级	0.95	0.60	±15%
一级	——	0.40	±15%

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

附件 2

四川天府新区成都直管区物业服务等级 政府指导价收费标准备案表

建设单位：（公章）

编号：

住宅物业小区名称			
住宅物业小区地址			
建设单位名称		资质等级	
建设单位注册地址			
联系人		联系电话	
拟执行物业服务等级		拟执行物业服务收费标准	
房产管理部门意见：	价格主管部门意见：		
年 月 日	年 月 日		
<p>注：1.此表适用于拟提供一至五级物业服务（含包干制和酬金制）标准的保障性住房物业服务和住房前期物业服务。 2.需提供的材料：①建设单位申请报告（小区概况、拟执行物业服务收费标准及理由）；②建设单位营业执照及资质证书；③物业共用部位清册；④物业管理区域划分意见书；⑤保障性住房定价成本调查报告或住房前期物业服务定价成本调查报告；⑥拟签订的物业服务合同（包含物业服务标准明细等内容）。 3.此表一式四份，一份建设单位，一份发展和经济运行局，一份自然资源和规建局，一份行政审批局留存。</p>			

信息公开类别：主动公开

四川天府新区成都管委会发展和经济运行局

2020年7月7日印发