

# 崇州市发展和改革委员会 崇州市住房和城乡建设局 文件

崇发改发〔2018〕5号

签发人：俞冬梅 周华

## 关于规范全市物业服务收费管理及标准的通知

各物业服务公司：

为落实全面深化改革精神，规范我市物业服务收费行为，保障物业服务各方面的合法权益，维护物业服务市场秩序，根据中华人民共和国《价格法》，《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》等法律法规的规定，参照成都市发展和改革委员会、房管局相关文件精神，结合我市实际，现就我市物业服务收费管理及标准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设施设备和相关场地进行维修，维护管理，维护相关区域内环境卫生和秩序向业主所收取的费用。

二、物业服务收费，应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则。市价格管理部门会同市住建部门负责本区域内物业服务收费的监督管理工作。

三、业主与物业服务机构可以采用包干制或薪金制等计费方式约定物业服务费用。

四、普通商品住宅（不含别墅及高档住宅）前期物业服务收费和保障性住房、房改房、老旧小区物业服务收费采用包干制计费方式的，实行政府指导价（具体标准详见附表），其他物业服务收费，实行市场调节价。

五、物业服务收费实行政府指导价的，具体标准由建设单位与物业服务机构，根据物业服务对应的等级标准和公布的政府指导价标准和浮动幅度，在前期物业服务合同和保障性住房及物业服务合同（以下统称物业服务合同）中约定。拟采用五级物业服务标准的住宅物业小区，其收费标准实行备案制。

六、实行物业服务包干制的物业服务费用构成，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酬金。

七、物业服务成本或者物业服务支出一般包括以下部份：



(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。

八、物业服务收费的计价单位为每月每平方米建筑面积。未办理房产证的，以房屋买卖合同记载的建筑面积为准；已办理房产证的，以房产证记载的建筑面积为准，包括套内建筑面积和分摊的共有建筑面积。物业服务收费原则按月计收，不得提前累计预收，另有约定的除外。

九、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、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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。产权转移之日的当月及以前发生的物业服务费用，由物业转让人承担；产权转移之日的次月起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。

十四、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，并在服务协议中明确：装修服务费，配备电梯的按建筑面积不高于 0.04 元/每平方米/天，未配备电梯的按不高于 0.03 元/每平方米/天的标准收取，装修垃圾清运费，按自愿的原则委托物业服务机构清运的，按建筑面积不高于 2.5 元/每平方米的标准收取。

装修期间收取的相关服务费用由物业服务机构按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。



十五、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。

十六、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，可向委托方收取3%以内的手续费，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。

十七、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。

十八、物业服务费用实行酬金制的，应当定期公布收支情况，预收的物业服务支出属于代管性质，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。



十九、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、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，应按照国家有关法律、法规及政策规定执行。

调整物业服务收费标准产生纠纷时，物业服务合同双方当事人可以向物业管理区域所在地人民政府价格行政主管部门设立的价格认证机构申请对调价幅度的合理性进行评审。

二十一、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。

二十二、对违法、违规收费的，由价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为处罚规定》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律、法规及有关规定的予以处罚。

二十三、凡因未按规定进行明码标价、乱收费等行为被价格主管部门依法查处的，市房产管理部门应对相关物业服务机构予以相应的信用记分处理。

二十四、本通知自 2018 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

二十五、本通知由市发改局、市住建局负责解释。

特此通知。



附件：1. 崇州市物业服务等级政府指导价收费标准



崇州市发展和改革委员会



崇州市住房和城乡建设局

2018年1月3日

(联系人：柯小东、杨进；联系电话：82209359、82187905)



附件 1:

### 崇州市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 <sup>2</sup> ·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%

信息公开属性: 主动公开

分送: 人大办, 市政府办, 市政协。

崇州市发展和改革局办公室

2018年1月3日印发