

彭州市发展和改革局 彭州市住房和城乡建设局 文件

彭发改价格〔2021〕2号

彭州市发展和改革局 彭州市住房和城乡建设局 关于彭州市物业服务收费管理及 有关问题的通知

各建设单位、各物业服务机构:

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《四川省物业管理条例》《四川省定价目录》（2018年版）等有关法律法规，结合我市实际，经研究决定，现就我市物业服务收费管理及有关问题通知如下:

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、公开以及质价相符的原则。

二、我市物业服务等级划分按照四川省(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》)和成都市房管局、成都市质监局《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。

三、业主与物业服务机构可以采取包干制或者酬金制等计费方式约定物业服务费用。实行物业服务费包干制的,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。

四、我市普通商品住宅(不含别墅等高档住宅)前期物业服务收费和保障性住房的物业服务收费采取包干制计费方式的,实行政府指导价,收费标准按照《彭州市物业服务等级政府指导价收费标准》(见附件1)执行;其他物业服务收费实行市场调节价。物业服务机构提供一至四级物业服务标准的,物业服务收费必须按照相对应的等级收费标准执行。拟采用五级物业服务标准

的住宅物业小区，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《前期物业服务等级核准及收费标准备案表》（以下简称《核准备案表》）以及规定需要提交的材料向市住建部门申请核准。建设单位凭市住建部门核准的《核准备案表》，向市价格主管部门申请备案后，按《核准备案表》确定的物业服务等级及收费标准，在该住宅小区的物业服务招标文件或协议选聘核准表中明确。

五、物业服务收费的计价单位为每月每平方米建筑面积。未办理不动产证的，以房屋买卖合同记载的建筑面积为准；已办理不动产证的，以不动产证记载的建筑面积为准。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。

六、物业服务收费实行政府指导价的，具体收费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基准价和浮动幅度，在前期物业服务合同和保障性住房物业服务合同（以下统称物业服务合同）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。

七、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）物业共用部分、公共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) 经业主同意的其他费用。

八、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的约定，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。

九、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。建设单位与业主另有约定的从其约定。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、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。

十一、物业服务机构根据业主约定的委托提供物业服务合同约定以外的服务，其服务费用由双方约定。

十二、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。

十三、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。由物业服务机构收取的“装修服务费”、“装修垃圾清运费”应由当事双方本着平等、自愿、协商的原则在签订的“住宅室内装饰装修管理服务协议”中明确收费标准。

十四、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、物业服务机构协商解决。

十五、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管理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。

十六、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。

十七、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。

十八、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。

十九、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、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、各物业服务机构应严格按照《中华人民共和国价格

法》《关于商品和服务实行明码标价的规定》，做好物业服务收费的明码标价及收费工作，自觉接受行业主管部门和价格监督检查部门的监督和检查。

二十二、凡因未按规定进行明码标价、乱收费等行为被行业主管部门通报或价格监督检查部门依法查处的，市住建部门将对相关物业服务机构予以相应的信用记分处理。

二十三、本通知自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期 5 年。原彭州市发展和改革委员会 彭州市房地产管理局《关于继续执行我市物业服务等级划分前期物业服务收费和保障性住房的物业服务收费政府指导价标准及有关问题通知》（彭发价格〔2017〕24 号）、《关于继续执行我市物业服务收费政策的通知》（彭发改价格〔2018〕4 号）文件同时废止。

二十四、本通知由市发改局、市住建局负责解释。
特此通知。

- 附件：1. 彭州市物业服务等级政府指导价收费标准
2. 前期物业服务等级核准及收费标准备案表



彭州市发展和改革委员会



彭州市住房和城乡建设局

2021年7月1日

附件 1

彭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 ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	市住建部门对服务等级进行核准，市价格主管部门对收费标准进行备案。		
四级	1.85	1.20	±15%
三级	1.30	0.80	±15%
二级	0.90	0.55	±15%
一级	——	0.35	±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

前期物业服务等级核准及 收费标准备案表

建设单位：（公章）

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	
市住建部门意见：		市价格主管部门意见：	
	年 月 日		年 月 日
注：1、此表适用于普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）采取包干制计费方式的，拟提供五级物业服务标准的前期物业服务。			
2、需提供的材料：①建设单位工商营业执照及资质证书； ②建筑区划划分意见书； ③物业共有部分清册； ④拟签订的前期物业服务合同（包含综合服务内容及要求、共用部位及共用设施设备运行和维修保养内容及要求等）			

信息公开属性：主动公开

抄送：市市场监管局。

彭州市发展和改革局办公室

2021年7月1日印发
