

随州市物价局文件 随州市住房和城乡建设委员会文件

随价工服〔2018〕19号

关于印发《随州市住宅小区物业服务收费 管理实施细则》的通知

各县、市、区物价（发改）局、建设（房产）局，市城区各物业服务公司：

为贯彻执行省物价局、省住建厅印发的《湖北省物业服务收费管理办法》（鄂价工服〔2018〕22号），规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，现将结合我市实际制定的《随州市住宅小区物业服务收费管理实施细则》印发给你们，请遵照执行。

附件：《随州市住宅小区物业服务收费管理实施细则》



随州市物价局



随州市住房和城乡建设委员会

2018年5月16日

随州市住宅小区物业服务收费管理实施细则

第一条 为规范本市物业服务行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》、《湖北省价格条例》、《湖北省物业服务和管理条例》、《湖北省物业服务收费管理办法》等规定，结合我市实际情况，制定本细则。

第二条 本细则适用于随州市行政区域内经工商行政管理机关登记注册的物业服务企业，对住宅物业服务区域提供物业服务的收费行为。

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护、养护、管理、维护物业服务区域内的环境卫生和秩序，向业主或物业使用人所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循公平、公正、公开以及服务标准与收费标准质价相符的原则。

第五条 市价格主管部门会同市住房和城乡建设（房产）行政主管部门负责全市住宅小区物业服务收费的管理工作。

市城区物业服务收费由市价格主管部门会同市住建（房产）部门监督管理，各县、市、区人民政府价格主管部门会同同级住建（房产）行政主管部门按照各自管理权限，负责本行政区域内

住宅小区物业服务收费的监督管理工作。

第六条 物业服务收费按不同物业的性质和特点分别实行政府定价和市场调节价。

住宅前期物业服务收费实行政府定价管理，其价格由物业管理协会向价格主管部门提出申请，价格主管部门会同住建（房产）部门，综合考虑物业服务内容、服务标准、服务成本和业主承受能力等因素，按照规定定价权限和程序制定相应的价格，并向社会公布。

各建设单位应当通过招投标依法公开选聘前期物业服务企业，在政府价格部门制定的收费标准内与业主约定具体收费标准，签订前期物业服务收费合同。

依法成立业主委员会之后的住宅物业服务收费实行市场调节价管理。

第七条 实行政府定价的住宅前期物业服务收费，采取分等级方式，实行分等级定价，各住宅小区的物业服务等级以住建（房产）行政主管部门会同价格主管部门核定的服务等级为准。服务等级实行动态管理，对达不到等级服务标准的进行整改，整改仍不达标的，经住建（房产）部门认定，作降低等级处理。

第八条 实行政府定价的住宅前期物业服务收费，具体标准由物业服务企业在政府定价范围内，按照住建（房产）、价格部门核定的服务等级，由物业服务公司报住建（房产）、价格部门备案，待住建（房产）、价格部门签字盖章后执行。

第九条 实行市场调节价管理的物业服务，由业主大会按照公平、公正、公开原则，择优选聘物业服务主体，并与业主签订物业服务合同，对服务内容、服务标准、收费标准等进行约定。

物业服务合同期内，物业服务主体不得擅自调整物业服务收费标准。确需要调整的，应当征得业主大会同意。

第十条 实行政府定价的前期物业服务收费构成包括物业服务成本，法定税金和利润，物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含共用设施设备运行及公共服务所产出的水、电等公共能耗费用）；二次加压另行计费收取；
- 3、物业服务区域（楼道）清洁卫生费；
- 4、物业服务区域绿化养护费用；
- 5、物业服务区域消防设施维护费用；
- 6、物业服务区域秩序维护费用；
- 7、物业服务企业办公费用；
- 8、物业服务企业固定资产折旧；
- 9、物业共用部位、共用设施设备及公共责任保险费用。

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造等按规定应当通过专项维修资金列支的费用，不得计入物业服务成本。

第十一条 前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日，或

已纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售,或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业服务费用由开发建设单位承担;房屋交付之日后的物业服务费,由业主按照价格主管部门和住建(房产)行政主管部门核定的收费标准,以建筑面积为计价单位,按月计费。也可按月、季度、半年或年交纳物业服务费。

房屋交付后在一年内未入住、未使用的物业,空置期间的物业服务费用由业主按规定标准的80%交纳。

第十二条 建设单位应当按照建设项目规划设计和配建标准建设停车库(位),优先满足业主停车需求,商品房销售前,应当制定车库(位)租售方案,明确车库(位)的权属及数量、租赁价格、销售价格、价格有效期等,并按规定报当地房产主管部门备案。

建设单位应在销售场所醒目位置公示已备案的车库(位)租售方案,不得以不公平的高价租售或者与商品住房等捆绑租售车库(位)。

对于公众投诉频繁、矛盾突出的车库(位)租售价格,当地价格主管部门应当开展成本调查,通过公开成本调查结果,引导督促建设单位合理确定价格。对成本调查证实租售价格过高,经提醒告诫后仍不改正的,应当依法依规处理。

第十三条 物业服务区域内占用业主共有道路或者其他公共场地停放机动车辆的车位,属于全体业主共有,可以收取停车费,但其管理、使用、收费等具体事项应当经业主大会或专有部分

分占用建筑总面积过半数的业主同意才可收取车辆停车费，并定期在物业服务区域显著位置向全体业主公布收支情况。建设单位、物业服务主体等不得销售或者变相销售。

对业主拥有产权或使用权（租赁）的车库、车位不得收取停车费，但可收取车库、车位物业服务费。

对业主在物业服务区域内公共（规划配套建设的）停车位内停放车辆的停放服务费，具体收费标准由物业服务企业与业主委员会（或业主）协商并签订服务合同。

第十四条 对进入住宅区域内的下列车辆，应当免收停车费。

（一）执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮（快）递车、环卫车、市政设施维护维修车，殡葬车；

（二）法律、法规规定应当予以免费的车辆，如肢残人驾驶的专用代步车辆等。

（三）临时停车不超过 30 分钟的车辆；

（四）为业主或物业使用人提供搬家、配送货物服务的车辆。

第十五条 利用业主共用部位、共用设施设备经营所得收益属于全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途。

物业服务主体代为收取、保管前款经营收益，可以按合同约定提取劳务费。

物业服务费收入与使用支出情况，业主共用部位，共用设施设备经营所得收益及支出情况，应当每半年公示一次，并适时审计，接受业主监督。

第十六条 业主对其房屋进行室内装修的，物业服务企业可向业主（或装饰企业）收取装修保证金，主要用于装修过程出现破坏公共部位及设施需要修复所产生的费用，但装修保证金收取标准及如何赔偿，退还时间等，应由物业服务企业与业主（或装饰企业）协商并签订合同。

装修产生的建筑垃圾，业主或物业使用人委托物业服务主体清运的，清运费用由双方协商并签订合同。

除此之外，与装修有关的其它费用一律不得收取。

第十七条 实行出入证（卡）管理的住宅小区，建设单位或物业服务主体应当为业主免费配置出入证（卡），每户人员出入证（卡）不少于3张，车辆识别卡每车一张。业主在免费配备数量之外另行增购，或因遗失、损坏需补办的，可以按公示标准收取制作成本费。

第十八条 对为业主或物业使用人提供维护安装等临时性服务的外来人员、车辆，物业服务主体等不得收取任何费用。确因实行出入证（卡）管理的需要，可以按公示标准收取押金，并在退证（卡）时全额退还。

第十九条 物业服务区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当向最终用户收取有关费用。

对于未抄表到户的住宅小区的物业服务（管理）区域，供水、供电总分表之间的正常供水、供电损耗，可按最高不超过总

表计量数的 8%（供水）、7%（供电），计入物业服务费中。

二次加压供水费用应实行据实分摊原则，并将分摊费用详细清单在服务区域显著位置进行公示。

第二十条 业主或物业使用人应当按合同约定按时足额交纳物业服务费。不得以任何理由拒绝交纳，未按约定交纳的，物业服务主体可依法追缴。

物业服务企业违反规定以及物业服务合同，乱收费，业主或物业使用人有权拒绝缴纳。物业服务主体不得以业主或物业使用人拖欠物业服务费等理由，减少服务内容，降低服务质量，中断或者限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热以及实施损害业主或物业使用人合法权益的其他行为。

物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

第二十一条 物业服务主体接受委托代收水电气暖等费用的，可向委托单位收取手续费，不得向业主收取手续费等费用。

任何单位和个人不得强制物业服务主体代收有关费用或者提供无偿服务。

第二十二条 物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律、法规、政策，严格履行物业服务合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务。

第二十三条 物业服务企业应按规定实行明码标价。物业服务应当在物业服务区域内显著位置公示服务企业名称、服务内容、服务等级、服务标准、计费方式、计费起始时间、服务项

目、收费标准以及收费依据、12358 价格举报电话等，接受业主监督。

第二十四条 住建（房产）部门应完善物业服务标准规范，健全物业服务主体考核和使用评价体系，引导、督促物业服务主体依法诚信经营；建立健全物业服务法律、法规、政策、信息等咨询服务制度和争议调解机制，为业主、物业服务主体等相关咨询服务，或者依法依规组织调解、处理物业服务争议。

第二十五条 价格主管部门和住建（房产）主管部门，应当加强物业服务及收费行为监督检查。物业服务主体违反物业管理法规和价格法律、法规及本办法规定的，由价格主管部门、住建（房产）行政主管部门按照职能分工，分别依据有关法律、法规予以处罚。

第二十六条 县、市、区可依据本细则并结合当地实际情况，制定本地具体实施办法及住宅前期物业服务费指导价格，并报市物价局和市住建（房产）委。

第二十七条 本细则由市价格主管部门、市住建（房产）行政主管部门按各自职责负责解释。

第二十八条 本细则自 2018 年 6 月 1 日起执行。