磐石市发展和改革局 磐石市住房和城乡建设局 磐石市市场监督管理局

关于印发《磐石市住宅物业服务收费

管理实施细则》的通知

磐发改价联字〔2021〕3号

各住宅开发建设单位及相关物业服务人：

为规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》、《 吉林省物业管理条例》等法律、法规和规定及国家发展和改革委员会、建设部《物业服务收费管理办法》、吉林省地方标准《普通住宅物业服务规范》有关规定，我们制定了《磐石市住宅物业服务收费管理实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：1.磐石市住宅物业服务收费管理实施细则

    2.磐石市住宅物业服务收费政府指导价格

磐石市发展和改革局 磐石市住房和城乡建设局

磐石市市场监督管理局

2021年11月22日

**附件1**

磐石市住宅物业服务收费管理实施细则

**第一条** 为规范住宅物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》、《吉林省物业管理条例》等法律、法规和规定及国家发展和改革委员会、建设部《物业服务收费管理办法》、吉林省地方标准《普通住宅物业服务规范》有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于我市新建住宅前期物业服务收费。

**第三条**  本细则所称住宅物业服务收费，是指物业服务人按照物业服务合同的约定，对住宅小区内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、运行、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，向业主或者物业使用人所收取的费用。

**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人，鼓励物业服务人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** 市市场监管部门会同价格主管部门和物业行政主管部门负责全市住宅物业服务收费的监督管理工作。

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

新建住宅前期物业服务收费实行政府指导价。

非住宅以及业主大会选举的业主委员会成立后的住宅物业服务收费实行市场调节价，由业主大会或全体业主与物业服务人约定。

**第八条** 住宅物业的服务价格构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务人的利润。

物业服务成本一般包括以下部分：

（一）物业服务人员的工资、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、安全防范费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、设施、设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其他费用。

**第九条**建筑区划内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；

（三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等结构部分；

（四）物业服务用房和其他公共场所、公用设施；

（五）法律、法规规定或者商品房买卖合同依法约定的其他共有部分。

物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，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。

**第十条**  实行政府指导价的住宅物业服务收费，按照物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价，由市价格主管部门会同物业行政主管部门根据物业服务等级标准等因素，制定、公布并适时调整相应的等级基准价格及其浮动幅度和相关物业服务收费标准。具体收费标准由开发建设单位或业主委员会与物业服务人在物业服务合同中约定。

**第十一条**  新建物业出售前，建设单位应当依法通过招投标的方式选聘前期物业服务人，签订书面的前期物业服务合同，约定物业服务内容、服务标准和收费标准等。住宅前期物业服务收费标准应在政府指导价范围内确定。

**第十二条**  新建住宅小区前期物业实行招投标制度,通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务人。参加投标的物业服务人应在政府指导价范围内申报竞标价。投标人少于三个或者住宅规模较小的，经市物业行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘前期物业服务人。

**第十三条** 业主大会成立后，住房物业服务收费标准在物业服务合同中约定。

有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件，但是因各种原因未能成立的；

（三）召开业主大会会议，未能选举产生业主委员会的；

（四）需要重新选举业主委员会，但是因各种原因未能选举产生的。

物业管理委员会作为临时机构，承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

**第十四条**  实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业服务人根据物业服务内容、服务质量、服务成本等因素，在物业服务合同中约定。

**第十五条**  物业管理区域内的共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用应纳入物业服务成本，不得再单独向业主收取或者分摊。

**第十六条** 物业服务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。开发建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含上述物业服务合同内容。新建物业的配套建筑、设施设备和相关场地经竣工验收合格后，建设单位方可向物业买受人办理房屋交付手续。将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的，建设单位应当承担前期物业费。具备交付条件已交付业主的物业，物业费由业主支付；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业费由建设单位支付。建设单位与物业买受人约定减免物业费的，减免费用由建设单位支付。

**第十七条**  业主应当自物业交付之日起按时交纳物业服务费。业主无正当理由不办理入住、使用手续的，物业服务收费以开发建设单位书面通知业主办理入住、使用手续之日起计收。物业服务合同有约定的，物业服务收费可以预收，预收时间一般不超过一年。

**第十八条** 物业服务收费按法定房屋产权面积计收。

已办理房产证的，物业服务收费以房产证载明的房屋产权面积计收。未办理房产证的，物业服务收费按购房合同载明的建筑面积计收；办理后与购房合同载明的建筑面积有误差的，以房产证载明的房屋产权面积为准，应多退少补。

**第十九条**  业主装饰装修房屋时产生的建筑垃圾，由业主个人负责清运的不收费,委托物业服务人清运的，由物业服务人与业主协商确定。非住宅房屋装饰装修垃圾清运费，由物业服务人与业主协商确定。

**第二十条**  物业服务人在物业服务中应当遵守国家的价格法律法规，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

**第二十一条** 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额缴纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不缴纳服务费用，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不缴纳的，物业服务人可以依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用从其约定，业主负连带交纳责任。

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。

**第二十二条**  物业服务人实施物业管理后，开发建设已竣工的纳入物业管理范围的房屋出售前，开发建设单位应足额缴纳物业服务费。

**第二十三条**  物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务人接受上述单位委托代收费用的，可按约定向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费等任何费用。

**第二十四条**  利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，必须经业主大会同意后，按照规定办理有关手续，由此所得收益用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

对小区内道路上停放的车辆是否收取停车费，应由业主委员会及业主大会与物业服务人协商确定。收取停车费的小区，停车费收入按照业主大会的决定使用。

小区内专业停车场收费标准实行市场调节价。对业主已购买产权的停车位、车库不得另行收取停车费。

**第二十五条** 物业服务人根据业主的委托提供物业合同约定以外的服务，服务收费由双方约定。

**第二十六条**  应执行政府指导价的各物业管理区域原定物业服务收费标准与现行指导价格不符的，业主委员会与物业服务人应通过充分协商后尽快调整。

**第二十七条**  物业服务人应当实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置设立公示栏或通过互联网，对服务内容、服务标准以及物业服务价格等有关情况进行公示并及时更新。

**第二十八条**  物业服务人应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金收支情况。业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务人应当及时答复。

**第二十九条**  市市场监管部门会同价格主管部门和物业行政主管部门，应当加强对物业服务人的服务内容、标准和物业服务价格的监督。物业服务人违反价格法律、法规和规定，由市市场监管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

**第三十条**  本实施细则由市价格主管部门、市物业行政主管部门、市市场监管部门负责解释。

**第三十一条**  本实施细则自2021年12月22日起执行。《磐石市发展和改革局 磐石市住房和城乡建设局关于印发<磐石市住宅物业服务收费管理实施细则（试行）>的通知》（磐发改价联字〔2016〕10号）同时废止。

**附件2**

**磐石市住宅物业服务收费政府指导价格**

**一、我市新建住宅的前期物业服务收费政府指导价（按每月每平方米建筑面积计算）如下：**

1、普通住宅

 一级：每平方米1.00－1.50元；

 二级：每平方米0.70－1.00元；

 三级：每平方米0.50－0.70元；

四级：每平方米0.35－0.50元；

五级：每平方米0.35元

2、非普通住宅前期物业收费主要依据提供的服务内容、质量程度，按优质优价的原则，由建设单位与物业服务企业，签订前期物业服务委托合同，约定物业服务内容、服务标准和收费标准。

**二、我市新建住宅前期电梯运行维护费政府指导价（按每月每平方米建筑面积计算）如下：**

1、普通住宅

单部电梯最高不超过0.50元，双部电梯最高不超过0.70元。

2、非普通住宅电梯运行维护费由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定。

三、普通住宅物业服务水平按《普通住宅物业服务规范》（DB22/T 1786-2013）执行。