

广西壮族自治区物价局 文件

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

桂价格〔2018〕108 号

广西壮族自治区物价局 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于印发《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理工作指导意见》的通知

各市、县(市、区)物价局、各市住房城乡建设委(局)、房产局:

为加强住宅物业服务收费管理,规范物业收费行为,营造我区更加和谐的居住环境,自治区物价局、住房和城乡建设厅研究制定了《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理工作指导意见》,现印发给你们,请结合当地实际认真组织贯彻执行。各地可结合当地实际情况,制定具体管理办法。



2018 年 11 月 9 日

政府信息公开选项：主动公开

抄送：本局正、副局长，各处室、局属各单位，秘存。

广西壮族自治区物价局价格综合处 2018 年 11 月 9 日印发



广西壮族自治区住宅物业服务收费 管理工作指导意见

为规范住宅物业服务收费行为,保障业主和物业服务企业的合法权益,营造和谐的居住环境,结合我区实际,就住宅物业服务收费管理工作提出如下意见。

一、工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻落实党的十九大精神,把保障和改善民生,不断满足人民日益增长的美好生活需要,作为做好住宅物业服务收费管理工作的出发点和落脚点,规范住宅物业服务收费行为,提升物业服务水平,营造更加和谐的居住环境。

二、物业服务收费管理原则

(一)依法依规原则。制定住宅物业服务收费必须遵守《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等有关法律、行政法规的规定。

(二)公开、公平、公正,质价相符原则。

(三)诚实守信原则。物业服务当事人要做到诚实守信;业主选聘物业服务企业时,应当优先选择诚实守信的企业。

(四)分级管理原则。自治区价格主管部门会同自治区住房城乡建设主管部门负责全区住宅物业服务收费管理指导工作。

市、县人民政府价格主管部门会同同级物业行政主管部门按照价格管理权限负责本级住宅物业服务收费的具体管理工作。

三、物业服务管理范围及规范服务等级

物业管理,是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对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的活动。物业服务范围包括:综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等。物业服务各等级的具体内容按照自治区住房城乡建设主管部门制定的物业服务等级执行。自治区住房城乡建设主管部门结合广西实际适时制定出台物业服务行业标准。

四、物业服务收费管理形式

(一)住宅物业服务收费,是指物业服务企业按照物业服务合同约定,为业主提供综合服务,以及对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护物业服务区域内环境卫生和相关秩序,向业主或物业使用人收取的费用。

(二)住宅物业服务收费根据不同物业的性质和特点,分别实行政府指导价和市场调节价。

保障性住房(含公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、廉租房、政策性租赁房)、房改房、老旧小区物业管理服务收

费、普通住宅小区前期物业(业主大会成立之前)管理服务收费以及住宅小区停车收费实行政府指导价。其它类型物业及成立业主大会之后的普通住宅小区、保障性住房小区、房改房小区、老旧住宅小区的物业服务收费及停车服务收费实行市场调节价。

(三)住宅物业服务收费管理原则上采取分服务等级定价方式,各地也可以结合当地实际情况采用菜单式及其他定价方式。

五、物业服务收费项目

物业服务企业可向业主或物业使用人收取住宅物业服务费、装修垃圾清运费、电梯运行费、消防设施运行费、出入证(卡)制作工本费、二次供水加压费、车辆停放服务费、车位(库)物业服务费、车位(库)租赁费。

(一)住宅物业服务费是指按照物业服务合同约定为业主提供综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等服务所收取的费用。

(二)装修垃圾清运费是指业主或物业使用人委托物业服务企业清运装修房屋建筑垃圾所收取的费用。

(三)电梯运行费是指为保证电梯安全有序运行使用而需要支出的费用,包括维保费、年检费、电费、保险费、小额维修费、发电燃油等费用。

(四)消防设施运行费是指用于保证消防设施安全运行的专业年检、维保支出的费用。

(五)出入证(卡)制作工本费指为业主制作小区出入证(卡)

的工本费。

(六)二次供水加压费是指为二次加压供水设备运行维护、清洗、水质监测及能耗等提供服务所收取的费用。

(七)车辆停放服务费是指为物业服务区域内公共车位(库)提供秩序维护、公共清洁、公共照明、公共设备维护等服务所收取的费用,不包含车辆保管费用。

(八)车位(库)物业服务费指对小区所有的产权停车位提供秩序维护、公共清洁、公共照明、公共设备维护等服务所收取的费用。

(九)车位(库)租赁费是指是产权单位将室内车位(库)出租给承租人使用所收取的费用,不包含车辆保管费用。

六、物业服务费的成本构成

实行政府指导价的住宅物业服务收费构成包括物业服务成本、法定税金和合理利润。物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括:

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的公积金等;

(二)物业共用部位维护、共用设施设备的日常运行费用、维护费用及公众责任保险费用(含共用设施设备运行以及公共性服务所产生的物品、水、电等费用,如灭四害的药品、路灯用电、消防及绿化用水等公摊水电费,不含电梯运行费用及二次供水加压费用);

电梯运行费及二次供水加压费应专款专用,单独设帐管理,每半年向业主公布一次收支情况。

(三)物业服务区域清洁卫生费用;

(四)物业服务区域绿化养护费用;

(五)物业服务区域秩序维护费用;

(六)物业服务企业办公费用;

(七)物业服务企业固定资产折旧;

(八)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备(含电梯大维修、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等)的维修和更新、改造等按规定(含不可抗力因素造成的)应当通过专项维修资金列支或者应当由相关业主分摊的费用,不得计入物业服务成本。物业服务企业合理配备的管理、服务人员职数按物业小区实际管理、服务的合理需要及相关政策规定核定。物业服务企业要配合政府价格主管部门做好成本监审或成本调查工作,如实提供相关成本资料。

七、物业服务收费的制定

实行政府指导价的住宅物业服务收费标准由各地价格主管部门会同同级物业行政主管部门综合考虑物业服务内容、物业服务行业标准、服务成本、住宅物业服务等级和业主承受能力等因素,按照规定的定价权限和程序制定,并向社会公布。住宅物业服务成本按照物业服务定价成本监审或成本调查办法审核确定。

住宅物业服务实行服务等级收费管理的,服务等级内容和物业服务行业标准由自治区住房城乡建设主管部门制定,各市、县(市、区)物业行政主管部门应当制定住宅物业服务等级认定的具体办法,并负责本辖区住宅物业服务等级的认定工作。

住宅物业服务具体收费标准由物业服务企业或建设单位与业主在政府指导价范围内协商确定,并在物业服务合同中具体约定。

实行市场调节价的住宅物业服务收费,由当事人双方本着公平合理、质价相符、信息对称的原则协商决定,也可参照当地制定的政府指导价标准共同商定。

八、物业服务费的收取

前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日(建设单位取得竣工验收备案)的住宅物业服务费用,由建设单位承担;房屋交付之日后的住宅物业服务费用,由业主承担。

住宅物业服务费按各地物业行政主管部门认定的物业服务等级相对应的收费标准收取。住宅物业服务费、车位(库)物业服务费按月收取,预收费不得超过12个月(业主自愿多交除外)。住宅以房屋产权证书(或不动产登记证书)或商品房(物业)买卖合同中约定的建筑面积计收。车位(库)以车位建筑面积(或数量)计收。

九、物业服务收费管理相关规定

(一)治安、消防、抢险、救护、环卫、特种车辆等在小区内执行公务时停车应当免交停放费。其他车辆在物业管理区域内短时间

临时停放的应予免费;超过一定时间的,物业服务企业可根据当地价格主管部门的规定收费,同时要实行明码标价。

(二)车位(库)出租单位收取车位租赁费后不得再向承租人收取车位(库)物业服务费,车位(库)物业服务费应由出租人或单位承担;业主或物业使用人在物业管理区域内的公共停车位(库)内停车应交纳车辆停放服务费。物业服务企业收取车辆停放服务费后不得再向业主或物业使用人收取车位(库)物业服务费(利用物业管理区域内公共场地收取的车辆停放服务费,要严格按照有关法律、法规的规定进行管理和使用);业主在自己拥有使用权的车位(库)内停车应交纳车位(库)物业服务费。业主或者物业使用人对车辆有保管要求的,应当与物业服务企业另行约定。

(三)业主或物业使用人装修房屋应当遵守房屋装修有关规定以及所在物业管理区域的管理规定,所产生的装修垃圾,业主可委托物业服务企业清运,清运费由物业服务企业向业主或物业使用人收取,具体收费标准由双方协商确定。由业主或物业使用人自行清理的,物业服务企业不得向业主或物业使用人收清运费。

业主或物业使用人在装修过程中导致公共部位及设施破损需修复产生的费用,由其按实际发生数额承担。

在装修期间,物业服务企业不得擅自向房屋装修人员收取装修电梯使用费等类似费用。如确因实行出入证(卡)管理需要收取押金的,按双方约定标准收取,并在退证(卡)时全额退还。

(四)实行小区出入证(卡)管理的,建设开发单位或者物业服

务企业应当为业主免费配置出入证(卡)按一户不少于4个配置。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的,物业服务企业可按成本收取工本费。

(五)供水、供电专业经营单位未抄表到户的物业管理区域,具备一户一表单独计量条件的,物业服务企业应按政府定价标准收取分表费用,合理分摊总分表之间的正常损耗;不具备单独计量条件的,由物业服务企业与业主自行协商分摊方式。原则上收取终端用户水电费、分摊水电费总和不超过物业服务企业向供水、供电专业经营单位缴纳的总表费用。物业服务企业要将水电损耗、分摊方式、分摊实际发生数等信息在固定、醒目的场所向各用户公示。

物业服务企业除按本指导意见规定的收费项目以及业主自愿委托要求提供特定服务收取费用外,不得擅自设立收费项目收取其他任何费用。物业服务企业人员生活用水、用电、用气等,应单独设置计量表,其费用由物业服务企业承担。

(六)物业服务企业在合同履行期间不得擅自调整政府指导价的住宅物业服务收费标准。确需调整的,由收费主体履行以下程序:

1. 向全体业主公示前三年收支情况。

2. 拟调价方案应征求全体业主表决意见,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,并将表决结果在小区显著位置公示。公示期间业主对调价方案的表决

结果有异议的,可以查验表决意见,物业服务企业应当及时提供表决意见以供查验。业主表决意见应当妥善存档备查。业主大会未成立之前,由物业服务企业保管;业主大会成立后,移交业主大会选举产生的业主委员会保管。

3. 具体服务收费按照市、县人民政府价格主管部门会同同级物业行政主管部门公布的住宅物业服务等级收费标准进行调整。

(七)住宅物业服务收费实行明码标价制度。物业服务企业应当将物业服务企业名称、物业服务等级、物业服务内容、收费标准、计收方式等有关情况在物业服务区域内的显著位置进行标示。当物业服务内容、收费标准、收费项目、计收方式等情况发生变化时,物业服务企业应当及时进行更改和标示。

十、加强管理

(一)各级价格、住房城乡建设(物业)行政主管部门要依照职责加强住宅物业收费和服务的管理,规范物业服务行为。

(二)鼓励和支持行业组织开展物业服务行业自律管理及物业服务质量监测。引导物业服务企业创先争优、诚信守法经营,发挥示范带动作用。建立物业服务纠纷处理机制,协助化解物业服务矛盾。

(三)物业服务企业要严格依法经营,履行合同义务,建立健全“诚信服务、信息透明、专业规范”的服务制度,接受业主的监督和投诉,及时回应和处理业主诉求。

十一、指导意见实施

本指导意见适用于广西壮族自治区行政区域内规划为住宅性质的物业服务收费管理,原有规定与本指导意见不相符的,以本指导意见为准。

各地根据本指导意见,在制定当地的具体管理办法时,可结合实际情况对部分服务内容和收费项目作适当增补。

本指导意见自 2018 年 12 月 1 日起施行。发文之日前,已确定物业服务等级和住宅物业服务费收费标准的住宅小区,按原标准执行,执行期满后按本指导意见执行。

本指导意见由自治区价格主管部门、自治区住房城乡建设主管部门按照各自职责负责解释。