

普宁市发展和改革局

普宁市住房和城乡建设局

文件

普发改[2018]127号

关于规范我市住宅物业服务收费管理的通知

各有关单位：

为进一步规范我市住宅物业服务收费行为，促进物业服务收费管理不断完善并形成机制，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》、《广东省物业管理条例》、《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》等法律法规和政策规定，结合我市实际，现将我市住宅物业服务收费管理有关工作通知如下：

一、新建住宅（不含别墅）前期物业服务收费实行政府指导价管理，收费标准按《关于调整我市住宅小区前期物业服务收费标准有关问题的通知》（普发改[2018]64号）规定执行。

二、实行政府指导价的物业服务收费项目应当包括基本服务、房屋管理、共用设施设备维修养护、协助维护公共秩序、保洁服务、绿化养护等六项。

三、新建住宅物业销售和交付使用之前，建设单位与其选聘的前期物业服务企业应当按照政府指导价规定和质价相符的原则，确定前期物业服务的具体收费标准，并与物业买受人在商品房买卖合同中约定。

未经批准，建设单位与前期物业服务企业所确定的前期物业服务具体收费标准不得超出政府指导价最高收费标准。

四、建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当明确约定物业服务项目、内容、收费标准、计收方式和计费起始时间等有关前期物业服务内容，且相关约定应当与建设单位、前期物业服务企业所签订的前期物业服务合同保持一致。

五、新建住宅物业建设单位依法通过公开招标或者协议方式选聘前期物业服务企业，其前期物业服务要求明显超出揭阳市房地产业协会《关于印发〈揭阳市住宅小区物业管理服务标准〉的通知》服务内容，需超出政府指导价前期物业服务收费的，须在发布招标公告20个工作日内向市发展和改革局提出单独核定该新建住宅前期物业服务最高收费标准的申请。经批准的收费标准，作为新建住宅前期物业服务公开招标的最高收费标准。建设单位与前期物业服务企业在不高于最高收费标准的范围内，根据招投标结果协商确定具体收费标准。

六、建设单位向市发展和改革局提出单独核定新建住宅前期物业服务最高收费标准的申请时，应当提交以下材料：

（一）书面申请。书面申请应当包括申请人的名称、地址、联系方式，新建住宅物业的基本情况，物业服务用房的配备情况，拟定的最高收费标准和理由等有关内容；

（二）建设单位营业执照和法人资格证明；

(三) 《建设用地规划许可证》及附图;

(四) 建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图;

(五) 物业管理区域内配置的物业管理用房预测绘或者实测绘报告;

(六) 拟发布的招标公告;

(七) 拟提交的招标文件中有关物业服务内容及要求的材料;

(八) 物业服务成本测算资料。

七、住宅物业交付使用之后,前期物业服务收费按商品房买卖合同约定的前期物业服务收费标准执行。

商品房买卖合同约定的收费标准与前期物业服务合同约定标准不一致的,按较低的收费标准执行。商品房买卖合同约定的收费标准低于前期物业服务合同约定标准的,差额由建设单位承担。

八、业主大会成立之前需要对物业服务收费标准进行调整的,应当按照《物权法》等有关规定执行,根据物业服务实际情况,由物业服务企业与业主协商确定。具体应当遵循以下程序:

(一) 物业服务企业应委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况和调价方案进行审计,并取得审计报告。

(二) 拟调整物业服务收费标准的相关事项应公告 30 日以上。公告的相关事项应当包括上一年度物业项目经营情况和调价方案的审计报告、调整后的收费标准、服务内容和标准等。公告期间,应当听取和收集业主的意见,并书面告知物业所在地街道办事处(镇人民政府)、居民委员会(村民委员会)以及市发展和改革局、住房和城乡建设局。

(三) 调价方案经专有部分占建筑物总面积 1/2 以上的业主且

占总人数 1/2 以上的业主表决通过；表决结果应公示 60 日以上。公示的表决结果应当包括业主的房号、专有部分面积以及与其相应的赞同、反对、弃权的意见，全体业主赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

公示期间业主对调价方案的表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，物业服务企业应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，物业服务企业应当重新统计表决结果。

业主对物业服务收费标准的调整有争议的，可以向物业所在地价格行政管理部门申请协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

九、住宅物业小区已依法成立业主大会、选举业主委员会的，物业服务收费实行市场调节价，由业主委员会根据业主大会的决定，与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业在物业服务合同中约定。

十、物业服务收费的计算单位为每月每平方米建筑面积。已办理不动产权证的，以不动产权证记载的建筑面积计算，包括套内建筑面积和分摊的共有建筑面积；尚未办理不动产权证的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按商品房买卖合同记载的建筑面积计算。

十一、物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，每季度公布物业服务资金的收支情况。业主、业主大会或者业主委员会、业主监事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，物业服务企业应当自收到书面质询之日起7日内答复。

十二、业主进行房屋装修的，物业服务企业可以与业主约定装修保证金的收取和使用方式，但住宅物业的装修保证金不得超过3000元。

装修完毕后，经物业服务企业检查，没有造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，装修保证金应当自检查合格之日起10个工作日内全额退还给业主。

装修造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，装修业主应当及时修复，若装修业主不能够及时修复的，可以按双方约定使用保证金对装修造成损坏的部位和设施设备进行修复。物业共用部位、共用设施设备修复后装修保证金有剩余的，物业服务企业应当将余款在修复完成后的10个工作日内如数退还给业主；约定的装修保证金不足以支付修复费用的，业主应当在10个工作日内补齐修复费用。物业服务企业与业主结算修复费用时，应当出示修复工（料）价单。物业服务企业与业主对修复费用有争议的，可以协商解决或者通过司法途径解决。

物业服务企业不得收取装修管理服务费。

十三、物业服务企业对房屋装修工人实行持证管理的，如证件回收后能够多次使用，可以向房屋装修单位按每人每证不超过20元的标准收取出入证押金，证件完好退回后，应当如数退回押金；如证件回收后不能再次使用的，可以向房屋装修单位按不盈利原则收取出入证制作工本费。

除前款向房屋装修单位收取的装修工人出入证押金、出入证工本费外，物业服务企业不得擅自向进入物业管理区域为业主提

供配送、维修、安装、中介等服务的人员和其他来访人员收取任何费用。

十四、装修产生的垃圾余泥由业主自行清运的，物业服务企业不得收费；业主委托物业服务企业清运的，清运费标准由业主与物业服务企业约定。

十五、住宅小区业主自有产权车位的物业服务收费，在业主大会成立之前实行政府指导价管理，根据不同小区的物业服务成本情况，按每月每车位不高于 50 元的标准，由停车场经营者与业主通过合同或其他方式约定。

在业主大会成立之后该物业服务收费实行市场调节价管理，由双方在物业服务合同中约定。

十六、对新建住宅物业依建设规划或者商品房买卖合同所配套建设的智能门禁系统，建设单位（或者物业服务公司）不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用和日常维护费用，并应当为每户业主免费配备不少于 4 张门禁卡。住宅物业交付使用之后，小区新配置或者升级改造智能门禁系统的，其建设、升级改造费用和日常维护费用的解决途径及门禁卡免费配备数量由小区全体业主依法共同决定。

业主在免费配备数量之外另行增购门禁卡的，物业服务企业以不盈利为原则适当收取制作工本费。

十七、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、物业服务内容、收费标准、计收方式等有关情况在物业管理区域内的显著位置进行公示。物业服务内容、收费标准、计收方式等情况发生变化时，物业服务企业应当及时将所标示的相关内容进行调整。

新建住宅物业销售时，建设单位应当将上述物业服务收费的有关情况，作为房地产销售明码标价的内容，在销售场所的显著位置进行公示。

十八、业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业、建设单位在物业管理服务活动中发生争议的，可以向物业所在地的居民委员会（村民委员会）、街道办事处（镇人民政府）、房地产行政主管部门申请协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业对物业服务收费有争议的，可以向政府价格主管部门申请协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

十九、本通知自发布之日起施行。市发展和改革局、市住房和城乡建设局此前印发的相关物业服务收费政策文件与本通知规定不一致的，以本通知为准。



公开方式：主动公开

抄送：林钢捷市长；庄宝明常委、常务副市长，陈卫华副市长；
市府办，市消委会。
