

韶关市发展和改革局 文件 韶关市住房和城乡建设管理局

韶发改联〔2020〕23号

韶关市发展和改革局 韶关市住房和城乡建设管理局关于印发《韶关市物业服务收费管理实施细则》的通知

各县（市、区）发展和改革局、住房和城乡建设管理局：

为加强我市物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，我们制定了《韶关市物业服务收费管理实施细则》（详见附件），经市司法局合法性审查（韶法审〔2020〕3号），并报经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：《韶关市物业服务收费管理实施细则》

韶关市发展和改革局

韶关市住房和城乡建设管理局

2020年7月21日

公开方式：主动公开

抄送：广东省发展改革委，韶关市物业管理行业协会。

韶关市发展和改革局办公室

2020年7月21日印发

韶关市物业服务收费管理实施细则

第一条 为加强我市物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，保障业主（物业使用人）和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、国家发展改革委、建设部《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》（发改价格〔2003〕1864号）、《广东省物业管理条例》、《广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》（粤发改价格函〔2019〕2897号）等法律、法规、规章和规范性文件，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市行政区域内物业服务收费行为。

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，维护物业服务区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第四条 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。

第五条 市政府价格主管部门会同市房地产行政主管部门负责指导全市物业服务收费的监督管理工作。

县（市、区）政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

第六条 物业服务收费应当区分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。

业主大会成立之前的普通住宅(含业主自有产权车位、车库)前期物业服务收费实行政府指导价管理。

别墅、业主大会成立之后的普通住宅(含业主自有产权车位、车库)、单位房改房及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价,由市场形成价格。

第七条 业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务收费。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第八条 市房地产行政主管部门牵头会同市价格主管部门制定全市的物业服务等级标准。

第九条 实行政府指导价的物业服务费,最高限价由所在地价格主管部门会同同级房地产行政主管部门根据物业服务等级和物业服务成本等因素制定并公布,同时报市价格主管部门和房地产行政主管部门备案。

为平衡市辖区的物业服务收费标准,浚江区、武江区物业服务收费最高限价由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门

负责制定并公布。

实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业管理企业在合同中约定。

第十条 实行政府指导价的物业服务收费，应根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素适时调整。

制定或者调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。

第十一条 前期物业服务合同应载明物业服务内容、收费项目、收费标准、计费方式及计费起始时间等。在已取得预售许可证或在现房销售的基础上，前期物业服务合同载明的物业服务收费等内容须在物业销售期间在交易场所醒目位置进行公示。

第十二条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。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企业的酬金。

物业服务成本或者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、社保、医保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；
- 3.物业管理区域清洁卫生费用；
- 4.物业管理区域绿化养护费用；
- 5.物业管理区域监控设施和秩序维护费用；
- 6.办公费用；

- 7.管理费分摊;
- 8.物业管理企业固定资产折旧;
- 9 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- 10.经业主同意的其它费用。

第十三条 实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。物业服务企业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的收支情况。

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，物业服务企业应当及时答复。

物业服务收费采取酬金制方式，物业服务企业或者业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

住宅专项维修资金的使用按照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的有关规定执行。

第十五条 住宅大楼内走廊通道、楼梯间等业主共用部位和

物业管理区域内加压水泵、电梯、照明等共用设施设备产生的水电费可按约定的方式向全体业主（物业使用人）合理分摊。物业管理区域内物业服务用房、停车场、已收取车辆停放保管服务费的车位、车库经营活动等水电费不得向业主分摊。可分摊的共用水电需设置独立计量表，费用应单独列账，在收取分摊费用前及时向业主公示共用水电分摊的用量、总金额以及各业主应承担的金额等。严禁把分摊的共用水电费用与业主自用的水、电费用在政府规定的水、电费标准加价混合统收。设置独立计量表确实有困难的老住宅小区，经测算共用水电费总额后，按约定的方式向业主合理分摊。

第十六条 因突发公共卫生事件等重大突发事件应对期间，物业服务企业响应各级人民政府依法采取各项应急措施的号令，在所辖区居民委员会或村民委员会的指导和监督下，购置与应急措施相关的用于本物业管理区域内的设施、设备和物品等产生的费用，除去政府部门和社会组织给予物资和资金支持与捐赠以及物业服务企业本身应承担的部分外，由物业管理区域内的全体业主按户分摊。

物业服务公司应将需购置设施、设备和物品的品种、数量、质量、单价等明细清单以及分摊方式向全体业主提前进行公示。物业服务企业在分摊该项费用时，应提前 30 日将原始购置票据及使用去向等账单向全体业主进行公示。

第十七条 实行政府指导价的物业服务收费，由物业服务企

业根据物业服务实际情况，在政府指导价范围内，在前期物业服务合同中约定具体标准，并将具体收费标准报送当地价格主管部门和房地产行政主管部门。

物业服务企业因服务质量，成本变化，合同期限，以及政府指导价标准等原因需要调整收费标准的，应向广大业主公示，并通过召开业主大会或书面征求业主的意见，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后，与业主重新签订物业服务合同确定。其中，物业服务企业因服务成本的增加和服务质量、服务档次、管理水平的提高，确需超过政府指导价水平的，应当提供前 3 年的物业服务成本监审报告，新建住宅小区应提供物业服务成本监审预测报告，报当地政府价格主管部门核定。

住宅小区依法成立业主大会后，物业服务企业应于业主大会成立之日起 15 天内函告当地价格主管部门。

第十八条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理不动产权属证书的，以不动产权属证书记载的建筑面积为准。不动产权属证书未记载建筑面积或未办理不动产权属证书的，按物业买卖合同中约定的建筑面积计收。

业主自有产权的车位的物业服务费按车位数量计收；自有产权的独立停车库按建筑面积计收。已收取车位、车库物业服务费的不准收取车辆停放保管服务费。

第十九条 建设单位依合同交付物业后，业主应按合同的约

定交纳物业服务费。逾期不交纳的，物业服务企业可依法追交。

业主对建设单位符合交付使用条件而拖延接收的物业，其物业服务费应按《商品房买卖合同》的约定交纳。

建设单位出售物业时，已经承诺或者约定减免业主的物业服务费，由建设单位承担。

物业已竣工尚未出售或已出（预）售但尚未交付给业主使用的，其物业服务费由建设单位承担。

实施物业管理的区域，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或物业使用人应当结清物业服务费及水电费、公摊费，业主承担连带责任。

第二十条 物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视数字电视等单位应实行抄表到户，应当向最终用户收取有关费用，物业服务企业如接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，不得向业主收取手续费等额外费用。手续费的具体标准由委托双方协商确定。

新建商品房配套建设的各项基础设施，包括供水、供电、供气、通讯、有线电视、安全监控系统、智能化设施、信报箱、消防等建设费用，一律计入开发建设成本之中，建设单位及物业服务企业不得在房价之外另行收取不得向业主收取手续费或水电周转金。

第二十一条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相

应收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务费用由双方协商确定。

第二十二条 住宅小区产生的生活餐厨垃圾，由环卫部门按规定清运，物业服务企业不得向业主另行收取生活垃圾清运费。

住宅小区业主，应按政府的规定实行垃圾分类，并将分类后的生活垃圾按照住宅小区物业服务企业的指引，在规定的时段自行投放到指定的分类垃圾集中投放点。

业主对其物业进行室内装修的，因装修产生的垃圾、余泥渣土和业主丢弃的旧家具、厨具、卫具等物品的清运费实行市场调节价管理，业主可依法委托物业服务企业、第三方或自行处理，具体清运费由委托双方根据清运成本协商确定。

物业服务企业不得使用排它性的手段或措施，限制业主自主选择装修企业或强制为业主提供配送、维修、安装、中介等服务人员，更不得擅自收取相关费用。

第二十三条 装修保证金由物业服务企业、业主或装饰装修企业，按订立的装饰装修管理服务协议的约定执行。

第二十四条 实行小区出入证管理的，物业服务企业应免费为每户业主配置不少于4张出入证（含IC卡）、1张车辆停放证（含IC卡）（如小区出入证与车辆停放证合二为一的，免费配置的IC卡数不少于4张）。

业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证（卡）的，物业服务企业可向业主收取工本费，具体标准由物业服务企业按制作成本确定。

物业服务企业对装修人员出入实行持证管理的，可收取出入证工本费，具体标准由物业服务企业按制作成本确定。

第二十五条 利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其它场所作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

业主大会与物业服务企业可以就共用部位、共用设施设备经营部分的物业服务费的标准或经营收入的分配进行约定。

物业管理区域内的车辆停放保管服务收费实行市场调节价管理，具体收费标准由停车场产权单位与业主或使用人通过合同或其它方式协商约定。双方协调不成的，可以约定由仲裁部门裁决。

第二十六条 物业服务企业应当按规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准、收费依据、服务咨询电话、价格举报电话等有关情况进行公示，自觉接受有关管理部门的检查和业主的监督。

第二十七条 物业服务企业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。

第二十八条 对物业服务收费有争议的，业主（物业使用人）、业主委员会或物业服务企业，根据事权责任可向物业所在地政府价格主管部门或房地产行政主管部门反映，并协商调解。双方协调不成的，可以约定由仲裁部门裁决。物业服务企业乱收费乱涨价等价格违法行为，由市场监管部门查处。

第二十九条 物业服务企业有下列行为之一的，市场监管部门应依法查处：

（一）未经当地价格主管部门批准，超过当地政府指导价标准收费的；

（二）擅自设立强制性收费项目的；

（三）不实行明码标价或不按规定明码标价的；

（四）擅自提高物业服务收费标准，扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；

（五）其他违反价格法律、法规、规章和政策规定的。

第三十条 对社会反映强烈，明显不合理的物业服务收费，县（市、区）价格主管部门未及时纠正的，市价格主管部门责令改正，并通报批评。

第三十一条 实行政府指导价的物业服务，对于物业服务实际发生的、在国家发展改革委《物业服务定价成本监审办法》列明项目范围之外新增的服务成本项目，由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门按管理权限报上级主管部门予以确认后列

入定价成本。

第三十二条 本细则由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门负责解释。

第三十三条 本细则自 2020 年 8 月 15 日起实施，原韶关市物价局、韶关市住房和城乡建设局《关于物业服务收费管理实施细则》（韶价〔2014〕71 号）同时废止。