

296
2011 12 26
湛江市物价局

文件

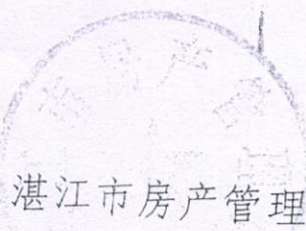
湛江市房产管理局

湛价〔2011〕172号

关于印发《湛江市物业服务收费管理规定》的通知

各县（市、区）物价局、房产管理局，市属物业服务企业：

为进一步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，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》，以及《印发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的通知》（粤价〔2010〕1号）精神，研究制定《湛江市物业服务收费管理规定》。经市法制局审核同意，现印发给你们，请按照规定执行。



湛江市房产管理局

0.一一年十二月十四日

主题词：物业价格 管理 通知

抄送：省物价局，市委办、市人大办、市政府办、市政协办，
市法制局，市物价局价格检查分局、价格举报中心。

主办：资源环境价格管理科 电话：3129951 (共印 170 份)

湛江市物业服务收费管理规定

第一条 为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，根据《中华人民共和国价格法》、《广东省物业管理条例》和《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》（粤价〔2010〕1号），结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内物业服务收费行为。

第三条 本规定所称物业服务收费，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，维护物业管理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 市物价局会同市房产管理局负责全市物业服务收费的管理监督工作。

各县（市、区）价格行政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管理监督工作。

第六条 业主与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定不定期物业服务收费。

包干制是指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受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。

第七条 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。业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅（含自有产权车位、车库）及其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，按照属地管理的原则，由市、县（市）价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门根据不同类型及服务内容制定基准价及浮动幅度并定期公布。

第九条 实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业在所在地价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门核定的政府指导价等级的范围内，根据物业服务实际情况与业主协商（合同）确定，并报所在地价格主管部门备案。实行市场调节价的物业服务收费，由物业服务企业与业主协商

(合同)确定。

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 前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业的前期物业服务收费标准，按照不超过政府指导价的原则，与物业买受人在商品房买卖合同或物业服务协议中约定。确需超过政府指导价水平的，物业服务企业按属地原则报所在地价格行政主管部门核定。物业服务企业与业主需要调整物业服务具体收费标准的，由物业服务企业与业主双方依法约定。

第十二条 实行物业服务费用包干制的，物业服务收费包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。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。

第十三条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一)管理服务人员工资、社会保险和按照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、维护费用；

- (三) 物业管理区域绿化养护费用;
- (四) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护费用;
- (六) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (七) 办公费用;
- (八) 管理费分摊;
- (九) 物业服务企业固定资产折旧;
- (十) 经业主同意的其它费用。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备的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。

小区的共用水电费分摊管理规定，由市价格行政主管部门制定并公布。

第十五条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房地产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

第十六条 住宅小区配套停车场所应依法取得经营资质，停车服务收费按照湛江市车辆停放审批和服务收费管理的有关规定执行，实行政府指导价管理。各县（市）辖内的住宅小区停车服务收费政府指导价由当地价格行政主管部门参照湛

江市车辆停放审批和服务收费管理有关规定执行或制定具体实施办法。

利用住宅小区物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场所作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行停车收费经营的，应征得相关过半数业主和业主大会的同意，并依法取得经营资质及机动车停车场经营资格后，价格主管部门才能按规定批准其收费，收费标准按湛江市车辆停放保管服务收费管理有关规定执行。所得收益扣除成本后，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。

市区自有产权独立车房的物业服务收费与同等级小区多层（不设电梯）住宅物业收费标准一致，计费面积按车库的法定产权面积计收，未确定产权面积的应以有相关资质的机构出具的测绘面积为准。地下（室内）自有车位物业服务收费标准为每个车位 50—80 元/月，架空层、露天车位物业服务收费标准为每个车位 30—40 元/月，具体标准由物业服务企业与业主合同约定，并报当地价格主管部门备案。各县（市）可按数量或法定产权面积计收，具体计收标准由各地价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门制定并公布。

停车服务收费与自有产权车位物业服务费不得重复收取。

第十七条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按时交

纳物业服务费。

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，业主负连带交纳责任。

物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

第十八条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

第十九条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电周转金。新建小区供电、供水、供气应实行抄表到户。

第二十条 业主对其物业进行室内装修的，物业服务企业可向业主或装修人员收取垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金（押金）、装修人员出入证押金（或工本费），具体标准及其管理办法由各地价格行政主管部门制定并公布。

第二十一条 实行出入证管理的住宅小区，物业服务企业应为业主免费配置至少 3 张出入证（含 IC 卡等）。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，按不超过 15 元/张收取工本费。

第二十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益归全体业主共有，并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。

第二十三条 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，其收费由双方协商。

第二十四条 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、单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十五条 物业服务收费应按规定实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将物业服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准进行公示，并接受物价部门检查与业主监督，明码标价规格标准由市价格行政主管部门统一规定，各县（市、区）价格主管部门参照监制。

第二十六条 物业服务企业应当遵守价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备价格管理人员，加强价格自律、自觉规范价格行为，不断改善经营管理，为业主提供更好的服务。

第二十七条 业主、业主大会、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的或协商无法确定的，可向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第二十八条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格主

管部门依法查处：

（一）未经当地价格行政主管部门批准，超过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）不按规定备案的；

（五）不执行本规定第十三条、十四条规定，擅自扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；

（六）其他违反价格法律、法规规定的。

第二十九条 本规定由市物价局会同市房产管理局负责解释。

第三十条 本规定自 2012 年 1 月 1 日起执行，凡此前规定与本规定相抵触的，以本规定为准。