

湛江市物价局

第297号
2011年12月26日

文件

湛江市房产管理局

湛价〔2011〕173号

关于公布湛江市市区住宅物业服务收费政府指导价 和加强物业服务收费管理问题的通知

各县(市、区)物价局、房产管理局，市属物业服务企业：

为规范湛江市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，根据国家发改委、建设部《物业服务收费管理办法》和《广东省物业管理条例》，以及《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）、《湛江市物业服务收费管理规定》（湛价〔2011〕172号）精神，结合我市实际，现将市区住宅物业服务收费政府指导价和加强我市物业服务收费管理问题通知如下，请认真贯彻落实。

一、多层住宅（不设电梯）物业服务基准价

一级 A 等：1.00 元/月·m²（按建筑面积算，下同）

一级 B 等：0.85 元/月·m²

二级 A 等：0.75 元/月·m²

二级 B 等：0.65 元/月·m²

三级 A 等：0.55 元/月·m²

三级 B 等：0.45 元/月·m²

四 级：0.40 元/月·m²

二、浮动幅度

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，具体执行价格由物业服务企业在上述多层住宅相应等级基准价的基础上上下浮动 20%范围内根据物业服务实际情况与业主协商确定。

三、高层住宅（设电梯，下同）物业服务收费

高层住宅物业服务收费，在上述多层住宅各等级基准价及上下浮动 20%的基础上相应增加 0.5 元/月·m²（含电梯维护、保养费用，但不包括电梯的维修和更新、改造等费用）执行。

四、物业服务收费确需超过政府指导价标准的，须按照《湛江市优质优价物业服务收费管理规定》（见附件 2）执行。

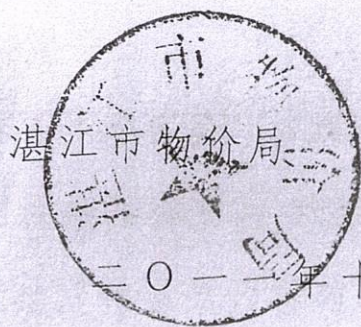
五、住宅小区物业共用水电费用分摊和物业装修管理收费必须按《湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定》（见附件 3）

和《湛江市住宅小区物业装修收费管理规定》(见附件4)执行。

以上规定从 2012 年 1 月 1 日起执行。

附件:

- 1、湛江市区住宅物业服务收费政府指导价等级参考标准
- 2、湛江市优质优价物业服务收费管理规定
- 3、湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定
- 4、湛江市区住宅小区物业装修收费管理规定



二〇一二年十二月十四日

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)

附件 1:

湛江市市区住宅物业服务收费政府指导价 等级参考标准

一、一级 A 等:

1、住宅小区或大厦（下简称小区）布局合理，人车分流，设计档次高、质量好，用料上乘，整体环境优美舒适。有较大规模的园林小景，绿化物有专业人员养护，修剪整齐美观，维护管理良好，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、电、消防设施先进，保障及时、有效。保养、检修记录齐全。

3、有良好的住户活动会所和先进完善的各种文化娱乐、体育等社区文化娱乐场所，并能经常开展各种文体活动，商业等生活服务设施配套适用、方便。

4、物业服务企业持有二级或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急方案。

5、实行封闭式管理，配备先进监控设备和报警系统。秩序维护人员 24 小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安秩序

良好。

6、小区主要路口设有路标（或示意图），容易危及人身安全的设施要有明显的警示标志和防范措施。停车场内有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出停车场的车辆进行有效的引导，确保安全，以人为本。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电梯）间至少每日 2 扫 1 拖（拖洗）1 擦（扶手），楼内大堂洁净，区内无卫生死角、无积存垃圾，无乱堆乱放，下水道、沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用。

9、管理人员统一着装，佩戴标志，行为规范，素质高，服务主动、热情、乐于助人。

10、环境、设施、服务等方面业主评价较高。

一级 B 等：有关项目略低于上述标准又高于二级 A 等的为一级 B 等。

二、二级 A 等：

1、小区布局合理、设计档次高、质量好，人车分流，环境优美舒适。园林绿化修剪整齐美观，维护管理良好，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、

电、消防设施先进，保障有效。保养、检修记录齐全。

3、有良好的社区文化活动场所，并能经常开展各种文体活动。有一定的商业等生活服务配套设施。

4、物业服务企业持有三级或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急方案。

5、实行封闭式管理，配备先进监控设备和监控报警系统。秩序维护人员 24 小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安秩序良好。

6、小区主要路口设有路标、标志（或示意图），容易危及人身安全的设施要有明显的警示标志和防范措施。停车场内有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全，以人为本。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电梯）间至少每日 1 扫 1 擦（扶手），每周 1 拖洗（步梯房）。区内无卫生死角、无积存垃圾，无乱堆乱放，下水道、沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用。

9、管理人员统一着装，佩戴标志，行为规范，素质较高，

服务主动、热情、乐于助人。

10、环境、设施、服务等方面业主评价较好。

二级 B 等：有关项目略低于上述标准又高于三级 A 等的为二级 B 等。

三、三级 A 等：

1、小区布局合理，环境舒适。绿化物修剪整齐，维护管理良好。保养、检修记录齐全，具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完善，维护良好。道路平整顺畅，水、电消防设施完善有效，并维护良好。保养、检修记录齐全。

3、有较好的社区活动场所，并能开展文体活动。

4、物业服务企业持有暂定或以上资质证书，与业主签订规范的物业服务合同，双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。公示 24 小时服务电话，对可能发生的突发事件有应急方案。

5、实行封闭式管理，配备一定的监控设备和防盗系统。秩序维护人员 24 小时值班、巡逻，并做好记录。区内治安环境良好。

6、小区内道路平整，有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫、保洁，楼梯（电

梯)间至少每日清扫一次,并定期拖洗。无积存垃圾,无乱堆乱放,下水道、沙井、化粪池通畅,公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备,发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用(或已制定有关计划)。

9、管理人员统一佩戴标志,行为规范,素质较高,讲文明礼貌,服务水平较好。

10、环境、卫生等方面业主评价较好。

三级 B 等:有关项目略低于上述标准又高于四级的为三级 B 等。

四、四级:

1、小区内有益花,园林绿化生长较好,修剪整齐,环境舒适,具有绿化验收证明或异地补种处理证明。

2、公共配套设施完好。供水、供电、消防设防齐全、运作正常,服务良好。保养、检修记录齐全。

3、有公共社区活动场所,基本适应公共活动。

4、物业服务企业持有暂定或以上资质证书。与业主签订规范的物业服务合同,双方权利、义务明确。有完善的物业管理方案。公示 24 小时服务电话,对可能发生的突发事件有应急预案。

5、实行封闭式管理，配备一定的监控设备，秩序维护人员 24 小时值班，并做好记录，保持小区安全。

6、小区内道路，有明显的车辆行走速度、方向、停放标志，对进出小区的车辆进行有效的引导，确保安全。

7、环境清洁卫生，公共场地每天清扫，楼梯间定期拖洗。下水道、沙井、化粪池通畅，公共用水池定期清洗。定期检查房屋共用部位和共有设施设备，发现问题及时组织维修。

8、供水、供电部门向最终用户收取有关费用（或已制定有关计划）。

9、管理人员统一佩戴标志，行为规范，文明礼貌，服务水平较好。

10、环境、卫生等方面业主评价较好。

附件 2:

湛江市优质优价物业服务收费管理规定

为了促进我市物业服务行业发展,鼓励物业服务企业提供优质服务,根据《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)有关规定,结合我市实际,现将湛江市优质优价物业服务收费管理问题规定如下:

一、物业服务收费确需超过政府指导价水平的,应当报当地价格主管部门核定。

二、拟申请优质优价物业服务收费等级标准的物业服务企业,须向当地价格主管部门提出定调价书面申请。

三、物业服务企业申请流程

(一)请求核定物业服务收费标准的申请,申请优质优价的小区提供的具体服务内容已超过一级物业服务等级内容的依据。

(二)资质证书及营业执照、法人机构代码证复印件。

(三)出具真实合法的物业服务成本核算与企业财务报表。

(四)按照国务院《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的规定,前期物业服务收费应按照政府指导价的管理办法,在物业服务合同中约定。

四、价格主管部门办理流程

(一) 物价部门收到申报单位提交的申请资料齐全后,对收费标准进行核定,由于其他原因在规定时间内难以核定完成的,应当说明原因并提出核定的最后时限。

(二) 派业务人员到小区现场进行查看,对申报资料进行审查。

(三) 根据国家有关价格成本监审办法由所属地价格成本调查队对物业服务企业有关成本进行审核。

(四) 采取各种形式征求物业服务企业、业主和有关方面意见并酌情采纳。

(五) 物价部门最终确定收费标准。

五、物价部门核定的收费标准自该物业小区业主大会成立之日起停止执行。

六、业主大会成立后,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标准有争议的或无法确定收费标准的,可向物业所在地价格主管部门申请协调处理。物价部门可会同房地产行政主管部门进行审核,并委托当地价格认证机构对小区进行评估,确定其市场参考价(收费标准),物业服务企业与业主大会参照协商后确定收费标准。

附件 3:

湛江市住宅小区共用水电费分摊管理规定

为了规范物业服务共用水电收费行为,根据《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)有关规定,现将我市住宅小区共用水电费用分摊问题规定如下:

一、住宅小区物业服务企业办公及生活等自用水、电,必须单独设置计量表,其费用由物业服务企业负担,不得向业主分摊。

二、住宅小区绿化物养护、园林水池喷泉、值班室、保安亭以及小区喜庆活动,宣传,装饰等用水用电,其费用均由物业服务公共服务费列支,不得向业主分摊。

三、在住宅小区内开展多种经营活动的水、电费用,由该项经营收益列支,不得向业主分摊。

四、住宅大楼内走廊、楼梯、电梯等公共设施的共用水、电费用,应单独设置计量表,由本楼业主合理分摊。

五、小区范围的路灯用电费用,也应单独设置计量表,由小区所有业主按实合理分摊。

六、向业主分摊的公共设施设备的共用水、电费,应单独列帐,按缴费周期向业主公布费用分摊的办法、总金额及各业主分摊的金额,物业服务企业应将业主自用水、电费与共用分摊水、电费分别列明,以便业主明明白白缴费。

附件 4:

湛江市区住宅小区物业装修收费管理规定

为了规范物业交付使用后装修收费管理行为,根据《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)规定,现将我市物业装修管理有关收费问题规定如下:

一、业主对其物业进行装修的,物业服务企业可向业主或装修人员(企业)收取共计不超过 2000 元/户的装修保证金。装修完毕后,在一周内经物业服务企业检查验收,没有损坏公共部位和公共设施的,或对公共部位、公共设施造成损坏但由业主或装修人员(企业)自行维修并经物业服务企业验收合格的,装修保证金应自检查合格起一周内全额退还给业主或装修人员(企业)。

二、物业服务企业不得强制约定装修垃圾、余泥渣土由物业服务企业清理。业主对其物业进行装修时,产生的垃圾和余泥渣土,业主自行处理或自聘劳工清理的,物业服务企业不得收费;业主自愿委托物业服务企业进行清理或业主、装修人员(企业)在限期后不清理,物业服务企业主动清理的,按不超过 5 元/立方米向业主或装修人员(企业)收取清理费用。

三、业主装修期间对装修工人实行出入证管理的小区，物业服务企业可按照每张不超过 15 元/证的标准向业主或装修人员（企业）收取出入证押金。如装修完毕出入证完好退还的，应遵照装修保证金时限如数退回出入证押金，如出入证破损严重的，则可收取不超过 15 元/证的工本费。

四、除上述费用按价格主管部门规定执行外，在业主装修期间物业服务企业不得再收取其他各种名目的费用。