

池价房〔2013〕56号

关于进一步明确主城区物业服务 收费有关问题的通知

贵池区物价局、住建委，主城区各物业服务企业：

市物价局、市房产局印发的《池州市主城区物业服务收费管理暂行办法》（池价房〔2009〕135号）实施后，较好地规范了主城区物业服务收费行为，促进了物业服务行业的健康发展，但在城市发展过程中又出现一些新的情况和新的问题。为进一步强化住宅小区物业收费管理，维护广大业主和物业服务企业的合法权益，现将有关问题明确如下：

一、关于步梯住宅楼梯间照明电费问题

（一）无电梯、增压水泵等高能耗设施、设备的步梯住宅，业主享受公共性服务，除向物业服务企业缴纳物业服务费和楼梯间照明电费外，不再承担其它费用。楼梯间照明电费应单独建帐、据实结算、合理分摊到各受益业主，并定期公开分摊情况；预收楼梯间照明电费的，每户每月不超过2元，定期结算（不超过半年），多退少补，并张榜公布。

（二）对本通知实施后新建小区、首次移交小区和原合同到期、经业主大会或授权的业主委员会同意重新制定物业服务收费标准的，必须将楼梯间照明电费按不超过0.02元/平方米·月（住宅跃层或阁楼面积不计楼梯间照明电费）标

准列入物业综合服务费中收取。具体标准在物业服务合同中明确。

二、关于电梯、增压水泵电费问题

有电梯、增压水泵等高能耗设施、设备住宅的物业服务收费，由基本物业综合服务收费和电梯、增压水泵运行电费两部分组成。

（一）电梯及由物业服务企业管理的增压水泵等高能耗设施、设备运行电费应单独建帐、据实结算、合理分摊到各受益业主，并定期公开分摊情况；预收电费的，每户每月不超过 25 元，定期结算（不超过半年），多退少补，并张榜公布。

（二）对本通知实施后新建小区、首次移交小区和原合同到期、经业主大会或授权的业主委员会同意重新制定物业服务收费标准的，必须将电梯运行电费（含楼道照明）列入物业综合服务费中收取。

1、电梯运行电费平均值不得超过 0.20 元/平方米·月（住宅跃层或阁楼面积不计电梯运行电费），具体收费标准在物业服务合同中明确。

2、电梯运行电费分摊方法：

①楼层分摊系数计算：楼层数为 32 层及以上的，第 2 层分摊系数为 0.4，顶层分摊系数为 1.6；楼层数在 32 层以下的，每低一层，第 2 层分摊系数增加 0.02，顶层分摊系数相应降低 0.02。

楼层分摊系数按递高递加、递低递减的原则进行调整。

楼层调整系数为（顶层分摊系数-第2层分摊系数）/（总楼层数-2），综合分摊系数保持1。

第1层及电梯不到达的楼层分摊系数为0。

②电梯运行电费分摊计算公式：用户每月应分摊电费=电梯运行电费平均值*所在楼层分摊系数*该户住宅建筑面积（住宅跃层或阁楼面积不计）。

（三）电梯运行电费列入物业综合服务费中收取以后，增压水泵运行电费由受益业主按实际用水量分摊。预收增压水泵运行电费的，每户每月不超过5元，定期结算（不超过半年），多退少补，并张榜公布。

三、关于住宅小区停车收费问题

（一）对符合规划配置要求的封闭式共用车库（含地下、地面）、露天停车场以及征得业主大会同意、业主委员会书面许可和物业行政主管部门批准，在小区内公共道路、公用部位（含由物业服务企业负责日常维护管理的住宅小区地下人防工程）划出的停车位，由物业服务企业提供停车管理服务的，可按规定标准收取车辆停放服务费。车辆停放服务费最高指导价标准：露天30元/辆·月；室内40元/辆·月。业主对车辆有特定保管和看护要求的，由业主与物业服务企业另行签订合同，约定服务内容和收费标准。

对产权（或永久使用权）不属于具体业主的公共停车泊位，可按规定标准另行收取车位场地使用费。车位场地使用费最高指导价标准：露天40元/辆·月；室内60元/辆·月。车位场地使用费属全体业主所有，其中30%用于补贴物业管

理公共服务费用，70%纳入专项维修资金，但业主大会另有决定的除外。

车辆停放服务费和车位场地使用费具体执行标准，应在物业服务合同中明确。

（二）设置机械停车泊位的，其收费标准向区价格主管部门另行报批。

（三）实施物业管理区域车辆停放服务收费的物业服务企业，应当建立健全车辆停放服务及收费管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视（或监视）和车位日常维护等物业服务工作。

四、关于小区和停车场出入证工本费问题

实行小区和停车场出入证（卡）管理的，物业服务企业应当为每户业主免费配置3张小区出入证（含IC卡等），为每辆停放的机动车免费配置1张停车场出入证（含IC卡等）。

业主、车主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证（卡）及对装饰装修人员实行出入证管理的，可按如下标准收取工本费：

（一）纸质，不高于5元/张；

（二）普通IC卡，不高于20元/张。

对在IC卡上扫描相片等制作程序比较复杂，所需成本较高、确需突破上述标准的，应按规定程序报区价格主管部门审批。

五、关于公共设施费用问题

小区公共照明、绿化、消防设施、景观、监控系统、单

元门禁、电梯（水泵）等设施设备日常运行维护费用已包含在物业综合服务费中，物业服务企业不得另行向业主收取。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。保修期内由开发商负担；过了保修期的，应在专项维修资金中列支。

六、关于空置房物业费减半问题

根据省物价局《关于物业综合服务费有关问题的补充通知》（皖价服〔2009〕148号）的规定，空置房物业综合服务费减半收取政策有效期至2010年底，2011年1月1日起恢复全额收取。

七、关于未成立业委会的小区物业费调整问题

物业服务合同期已满、尚未成立业主委员会的住宅小区，需调整物业服务收费标准的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数、且占总人数60%以上的业主同意，经所在地居委会、物业主管部门批准，报区价格主管部门重新履行备案手续。

八、关于突破物业收费指导价最高标准的审批问题

前期物业服务内容超出《池州市主城区普通住宅物业服务分等定级指导标准》（池建秘〔2011〕109号）规定的四级标准、要求突破最高指导价标准的，区价格主管部门要会同区物业主管部门，按规定程序，从严审批，并报市价格主管部门备案。

九、关于物业收费公示问题

物业服务企业应制作固定的收费公示牌，在小区服务区

域内醒目位置公示服务内容、服务等级、收费标准和收费收支情况，并建立健全财务制度，自觉接受业主和有关部门的监督。物业服务企业不按规定公示的，业主可以拒付物业服务费。物业服务企业提供服务内容和服务质量达不到约定等级标准的，物业主管部门应会同价格主管部门降低物业服务等级和收费标准。

十、本通知由市物价局会市房产事务局解释。

十一、本通知自2013年6月1日起执行。以往文件与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：楼层分摊系数对照表（总楼层数为32层及以下）

市物价局

市房产事务局

2013年4月25日

抄送：省物价局、省住建厅，市委、市人大、市政府、市政协、市
纪委，各县（管委会）物价局、住建委（房产局）。

池州市物价局

2013年4月25日

（共印150份）

楼层分摊系数对照表（总楼层数为32层及以下）

[illegible]