

池州市主城区物业服务收费管理暂行办法

第一条 为规范本市主城区物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，促进物业管理健康发展，根据国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、省政府《关于规范物业收费的通知》（皖政〔2004〕92号）和省物价局、省建设厅《安徽省城市物业服务收费管理实施办法》（皖价房〔2005〕154号）规定精神，结合市区实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本市主城区范围内的物业服务收费管理。东至县、青阳县、石台县和九华山管委会的物业服务收费管理，可结合各地实际情况制定实施细则。

第三条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同约定，对住宅小区内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主或物业使用人所收取的服务费用。

第四条 政府提倡业主或业主委员会通过公开、公平、公正的市场竞争机制选聘物业服务企业；鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，促进物业服务收费通过市场竞争机制形成。

第五条 市价格主管部门会同市房地产行政主管部门负责主城区物业服务收费的管理与监督工作。

第六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务内容、服务质量相适应的原则。

第七条 物业服务收费包括物业综合服务费、车辆停放服务费、装饰装修垃圾清运费和代收代办服务费、特约服务费。

根据不同物业的性质和特点，物业服务收费分别实行政府指导价和市场调节价。

住宅小区物业综合服务费、小区车辆停放服务费、装饰装修垃圾清运费，实行政府指导价。

非住宅物业服务收费和物业企业接受委托开展的特约服务、代收代办等服务收费，实行市场调节价。

第八条 住宅小区物业综合服务费实行分等定价。市价格主管部门会同市房地产行政主管部门根据物业类型、服务内容、服务等级和物价指数变动等情况，制定相应的基准价和浮动幅度，并向社会公布。

实行政府指导价的物业综合服务收费，其利润率不得超过物业服务成本的 5%。

第九条 业主、业主委员会选聘物业服务企业之前，由开发建设单位选聘物业企业的，应当签订书面的前期物业服务

合同；建设单位在销售物业之前，应当制定业主临时公约，临时公约不得侵害业主的合法权益。

第十条 前期物业综合服务费应在政府指导价范围内由物业服务企业与建设单位对照有关标准，在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签定物业买卖合同前，应将前期物业综合服务费标准报市价格主管部门备案。前期物业服务合同作为物业买卖合同附件，经物业买受人签字确认。

前期物业服务合同应当明确物业综合服务费的计费方式、计费起始时间，并同时约定物业服务内容、服务标准，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

以招投标方式确定的住宅小区前期物业综合服务收费标准，在业主入住前应报市价格主管部门备案。

第十一条 别墅区内别墅按别墅物业综合服务收费标准执行；普通住宅区内别墅参照高层四级物业综合服务收费标准执行（双方有约定的从其约定）。

住宅小区拟定前期物业服务方案确定的服务内容、水平超出《池州市住宅物业服务分等定级收费指导标准》（四级）要求，按四级收费标准上浮后仍未能补偿成本并取得合理报酬的，建设单位可按照优质优价原则，提出前期物业服务最高收费标准，报市价格主管部门审核确认。未经市价格主管部门审核确认的，不得突破四级收费标准。

普通住宅小区内住宅以经济适用住房、拆迁安置住房等保障性住房或农转居公寓为主的，其前期物业服务收费不得高于二级基准收费标准。

第十二条 物业服务企业依据《池州市住宅物业服务分等定收费指导标准》，结合业主或业主委员会的意见确定本小区物业服务等级。住宅物业综合服务收费标准由业主委员会经业主大会同意后，在政府指导价范围内，对照规定标准与物业服务企业在物业服务合同中约定。物业服务企业实施收费前，应当报市价格主管部门、房地产行政主管部门备案。双方约定不成的报市价格主管部门审定。

第十三条 实行市场调节价的物业服务收费，在业主委员会未成立前，由开发建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定；业主委员会成立后，由业主委员会经业主大会同意后与物业服务企业在物业服务合同中约定，并报市价格主管部门备案。

第十四条 物业服务收费可以采取包干制或酬金制等形式。

实行物业服务费用包干制的，物业服务综合服务费用包括物业服务成本、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。

物业服务成本或者物业服务支出包括：

- 1、物业服务人员的工资、社会保险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、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、企业办公费用；
- 7、企业固定资产折旧费用；
- 8、共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 9、经业主或业主委员会同意的其他费用。

物业公用部位、公共设施设备的的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修基金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第十五条 业主或物业使用人自办理物业交付使用手续之日起，应当按照物业服务合同的约定交纳物业综合服务费。出租或以其他方式交他人使用的物业，业主应及时到物业服务企业登记，物业综合服务费由业主或物业使用人按约定交纳，但业主负连带交纳责任。

物业综合服务费按照法定产权面积(房屋所有权证登记面积)计算,未领取房屋所有权证的物业,以销售合同中的约定面积或房产测绘部门实测面积计算。

未计入产权面积的附属房屋不得收取物业综合服务费。

第十六条 纳入物业管理服务范围已竣工但尚未全部出售的物业或者因建设单位原因未按时交给物业买受人的物业,物业综合服务费由建设单位交纳。

业主或物业使用人办理入住手续后,连续六个月或六个月以上未入住的空置物业及入住后长期未使用的空置物业(水、电、气均未使用),业主应当向物业服务企业书面备案,按规定或约定标准交纳 50%的物业综合服务费。

第十七条 开发建设单位分期开发、分批交付使用,小区配套设施和绿化环境未能到位的,物业综合服务费应当按低于规定或约定标准的 15% - 30% 执行,具体比例在前期物业服务合同中约定,差额部分由物业服务企业与开发建设单位协商解决。

第十八条 住宅小区符合规划要求的封闭式共用车库(含地下、地面)、露天专用停车场(停车位),由物业企业提供管理服务的,可按照规定标准收取停放管服务费。

第十九条 住宅小区的电梯、水泵、中央空调等公共设施运行电费除物业服务合同另有约定外,物业服务企业应当单

独列帐纳入代收代支费用，按实际支出和约定方式公开合理分摊。业主委员会未成立前，由开发建设单位与物业管理企业在前期物业服务合同中约定。

第二十条 物业服务企业接受供水、供电、供气、供热、环卫、通信、有线电视等单位委托代收收费用的，物业服务企业可以按照规定或者约定向委托方收取手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十一条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营性活动，应当征得业主大会同意和业主委员会的书面同意。进行经营性活动所得收益的 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。

第二十二条 业主或使用人装饰装修房屋的，装饰装修单位或装饰装修人应在装饰装修前与物业管理企业签订装饰装修管理协议，服从物业服务企业的管理。物业服务企业不得向业主和物业使用人收取任何形式的装饰装修管理费和保证金。

装饰装修单位或装饰装修人应当交纳装饰装修垃圾清运费。装饰装修垃圾清运费按规定标准一次性收取，业主与物业企业另有约定的从其约定。

第二十三条 物业服务企业应当按照国家发改委、建设部《物业服务收费明码标价规定》实行明码标价。在物业管理

区域内的醒目位置，制作公示牌，将企业名称、收费对象、服务项目内容、服务等级标准、计费方式、收费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、举报电话12358等进行公示。

第二十四条 物业服务企业每半年应以书面形式向业主、物业使用人公布物业综合服务费、经营性收益、公共水电费用分摊、物业维修资金等收支情况，接受业主委员会、业主、物业使用人和价格主管部门的监督。

实行物业综合服务费用酬金制的，物业服务企业应每年不少于两次向业主大会或业主公布物业服务收费的收支情况。物业服务企业或业主委员会可以按照物业服务合同的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。

为及时掌握物业服务成本收支情况，市价格主管部门会同市房地产行政主管部门每年选择一定数量的有代表性的住宅小区作为成本监审对象，对其物业服务成本进行监审。物业服务企业应当积极配合并如实提供服务成本资料，不得弄虚作假。

第二十五条 物业综合服务费应按每月、每平方米计收。前期物业服务收费预收综合服务费的，预收期限不得超过六个月。

第二十六条 物业服务企业将物业服务合同中的部分专业服务事项外包给其他专业服务企业的，不得降低服务质量，减少服务内容，提高收费标准。

第二十七条 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。

第二十八条 业主、物业使用人、开发企业，应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业综合服务费。违反物业服务合同约定逾期不交纳物业综合服务费用的，业主委员会应当协助物业服务企业督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法追缴。

物业发生产权或使用权转移时，业主或物业使用人应当及时结清物业服务费用。

第二十九条 实行政府指导价的物业服务收费实行收费许可证制度。物业服务企业在收费前，应当申请《安徽省经营性服务收费许可证》，亮证收费。物业服务企业无证收费的，业主、物业使用人、开发企业有权拒付。

第三十条 市价格主管部门和房地产行政主管部门应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量和收费项目、标准、收费行为的监督。物业服务企业违反价格法律、法规 and 规定

的，由市价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规予以处罚。

第三十一条 本办法由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门负责解释。

第三十二条 本办法自 2010 年元月 1 日起执行。原池州市物价局和房管局印发的《池州市物业管理服务收费为实施细则（试行）》（池价房〔2006〕60 号）同时废止。