铜川市物业服务收费管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主或者使用人（以下统称“业主”）和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省物业服务收费管理办法》、《铜川市物业管理办法》等法律法规,结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于我市行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

第三条 本细则所称物业服务收费，是指物业服务企业按照合同约定向业主提供服务所收取费用的统称，包括物业服务费、物业管理区域内机动车停放服务费（以下统称“停车服务费”）和其他服务费。

 物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，在物业管理区域内提供房屋、配套设施设备以及相关场地进行日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、秩序维护及安全防范等具有公共性和普遍性的服务向业主收取的费用。

 停车服务费是指物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，按照停放服务合同约定，在物业管理区域内对指定场地（所）停放的机动车进行秩序管理、提供服务所收取的费用。

 其他服务费是指物业服务企业根据业主委托或者个性化需求提供《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外且由业主自愿选择的服务项目所收取的相应费用。

第四条 物业服务收费应当遵循公平、公开、合理、质价相符的原则，按照物业服务的不同性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

未成立业主大会的住宅小区(多层、高层）、保障性住房、房改房、老旧住宅的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。

别墅、公寓、商业、办公写字楼、非住宅等和已成立业主大会的住宅小区物业服务费和停车服务费实行市场调节价。

其他服务费实行市场调节价。

业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意，其物业服务收费实行市场调节价。

第五条 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则，实行市、区（县）分级管理。市发展改革委会同市住房和城乡建设局、市市场监督管理局负责制定我市物业服务收费管理实施细则和有关政策规定，指导全市物业服务收费的监督管理工作。各区（县）发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责辖区内的物业服务收费监督管理工作。物业项目所在地的街道办事处（镇人民政府），负责本辖区物业管理活动的指导和监督工作，及时协调处理物业收费管理纠纷和矛盾。

第六条 实行政府指导价的物业服务收费标准由市、县人民政府制定，具体工作由各级发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责，依据物业服务等级标准，综合考虑小区容量、场地设施、企业成本、业主承受能力等因素制定，定期调整并保持相对稳定**。**

市发展改革委会同市住房和城乡建设局、市市场监督管理局负责制定和调整新区、耀州区、王益区、印台区行政区域内实行政府指导价的物业服务费和停车服务费的收费指导标准，报市人民政府批准后执行。宜君县行政区域内实行政府指导价的物业服务费和停车服务费的收费指导标准由宜君县发展和改革局会同县住房和城乡建设局、县市场监督管理局制定，报县人民政府批准后执行。

第七条 实行政府指导价的住宅小区物业服务等级按照住房和城乡建设部门制定的物业服务指导标准，由高到低设定为一级、二级、三级、等外四个服务等级，按照多层、高层分别制定收费标准；实行政府指导价的物业服务区域内机动车停放场所类别按照设施条件和服务条件由高到低设定为一类、二类，露天机动车停放场所不分类别。

实行政府指导价管理的物业服务和停车服务收费标准为最高限价，实行“一费制”（不含小区内供水总表与分表的差额及小区内管网的损耗和二次加压费用）。服务企业与业主在政府指导价的范围内通过合同约定物业服务费和停车服务费的具体标准。

第八条 实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务企业与业主或者业主大会通过合同约定。

第二章 物业服务收费标准的制定

第九条 业主或者业主大会与物业服务企业可以采取包干制或酬金制计费方式约定物业服务费，实行政府指导价的物业服务收费仅适用于包干制。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费，物业服务企业依照合同约定事项提供服务，盈亏均由物业服务企业享有或者承担。包干制物业服务费由物业服务成本、法定税费和企业利润构成。

 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。酬金制物业服务费由物业服务支出和企业酬金构成。

第十条 物业服务成本或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.物业管理区域内清洁卫生费用(不含城市居民生活垃圾处理费)；

4.物业管理区域内绿化养护费用；

5.物业管理区域内秩序维护费用；

6.物业服务企业办公费用；

7.物业服务企业固定资产折旧；

8.物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用；

9.经业主或者业主大会同意的其它费用。

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或者物业服务支出。在国家规定的质量保修范围和保修期限内的维修和设备更换，应该由原建设单位负责，不得动用专项维修资金或者由业主承担。

第十一条 实行政府指导价的物业服务费执行“一费制”。物业管理区域内照明、景观、消防、安防、电梯、门禁、监控等归属业主共有公共配套设施设备的用水、用电费用以及电梯维护保养和年检费用计入物业服务费成本，不得单独收取。实行“一费制”的物业服务企业可以不公示“公摊”费用情况。

第十二条 停车服务费成本由交通工具停放服务设施设备日常运行费、保养维护费、检验检测费、设备折旧、职工薪酬、清洁卫生费、秩序维护费、管理费分摊以及经业主或者业主大会同意的其它费用组成。与物业服务费成本相重叠的部分应当独立核算，按比例分担，不得重复计算

第十三条 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，实行抄表到户的，应当向最终用户收取有关费用，并依法承担分户终端计量装置以外管线和设施设备的维修、养护、更新等责任，且相关费用不得计入物业服务费成本。

供电、供水未实行抄表到户的住宅小区，物业管理区域内公共管线和设施设备的维修、养护、更新等责任由物业服务企业承担。

第十四条 住宅预售前，建设单位应当按照相关规定选聘物业服务企业，依据物业服务指导标准和物业服务收费指导标准，确定预售物业项目的物业服务等级、停车场类别以及物业服务费标准、停车服务费标准等内容，在政府指导价范围内与物业服务企业签订《前期物业服务合同》，并向物业项目所在区（县）住房和城乡建设部门备案后，收费标准抄送同级发展改革部门和市场监督管理部门。建设单位与物业买受人签订的房屋、车位买卖合同应当包含前期物业服务合同的内容。

《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》应当明确物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。同一物业管理区域内同类型的住宅项目，其物业服务收费标准应当保持基本一致。

第三章 物业服务收费计费方式

第十五条 物业服务费和停车服务费根据合同的约定按月计收，预收不能超过三个月。物业服务和停车服务合同对计收时间另有约定或业主自愿交纳的除外。

第十六条 物业服务费根据房屋的建筑面积按月计收。

（一）已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算；

（二）已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按买卖合同记载的建筑面积计算。不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算。

（三）未计入产权面积的附属房屋（地下室、储藏室等）不得收取物业服务费。已办理不动产权属证书的附属房屋，其物业服务费按照同类型住宅收费标准的50%收取。

第十七条 纳入物业管理范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的房屋或者车位，物业服务费或者停车服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的房屋或者车位，物业服务费或者停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。业主因自身原因逾期未办理物业或停车交付手续的，其空置期间的物业服务费、停车服务费从建设单位书面通知业主办理交付手续截止日期的次日起由业主按月交纳。

第十八条 实行政府指导价的物业服务费、停车服务费实行减免政策。经业主验收，暂不使用或使用后因自身原因空置1个月以上（未发生水电费用的）房屋、自有或者租赁车位，业主需提前向物业服务企业提出申请，经物业服务企业登记确认的次日起，其空置期间的物业服务费、停车服务费分别按物业服务合同约定收费标准的70%、50%交纳。实行市场调节价的按照物业服务合同的约定执行。

第十九条 实行政府指导价的物业服务区域内规划用于停放汽车的配建停车场，应当首先满足本物业管理区域内业主的需要。停车收费实行按月或按次收费，物业服务企业对小区业主应优先实行按月收费，小区业主亦可自行选择缴费方式。在物业服务区域内配建的经营性停车场停放业主车辆，应执行政府指导价停车收费标准。物业服务企业在收到业主告知后，不得限制或者妨碍业主在自有以及租赁的车位上免费停放未登记的车辆。

第二十条 下列车辆临时进入物业管理区域内停放的，不得收取费用：

 （一）临时停放30分钟之内的车辆;

 （二）执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆；

（三）为业主或物业使用人提供搬家、婚庆、殡葬、配送货物等服务的车辆；

（四）残疾人车辆（仅限小区地面无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）。

第四章 行为规范与监督管理

第二十一条 物业服务企业应当遵守法律、法规和政策规定，严格履行合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务；按规定明码标价，在物业管理区域内显著位置常态化公示服务等级及服务内容、服务标准、收费项目、收费标准，以及投诉电话等信息，公布本细则，接受业主监督。

特约服务、增值服务、有偿服务等相关物业服务收费由物业服务企业在物业服务区域内的显著位置公示服务项目及收费标准，经业主自愿选择，由物业服务企业与业主另行通过合同约定。

第二十二条建设单位应当按照建设项目规划设计和配建标准建设停车场（位),优先满足业主停车需求。住宅小区房屋销售前，建设单位应当在销售场所醒目位置公示 车场(位)规划配比、个数、类型、面积、位置、租售方式等，不得以不公平的高价租售或者与商品住房等捆绑租售车场（位)。

第二十三条 物业服务企业接受专营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，也不得以未交物业服务费为由限制或者妨碍业主对水、电、气、暖等的正常使用。物业服务企业与专营单位签订的相关合同应向全体业主公开，不得损害业主利益。

第二十四条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。业主可以自行或者委托物业服务企业清运装修期间产生的垃圾，委托物业服务企业清运装修垃圾的收费标准由双方按装修合同协商约定执行，装修垃圾清运费属一次性收费。因装修造成共用部位、共用设施设备等损坏的，恢复、维修费用按照实际发生额，由业主或者装修单位承担，并承担相关责任。物业服务企业不得向业主收取装修保证金、砸墙费等费用。

第二十五条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示承接本小区物业的承接查验报告，以及共用部位、共用设施设备分布图，明确车位权属，便于业主查询。

第二十六条 物业服务企业应按照有关规定实行明码标价，公示物业服务企业名称、服务项目、服务标准、收费标准、计费方式、收费依据、优惠减免政策、投诉举报电话以及行业主管部门监督电话等信息，自觉接受监督。

第二十七条 物业服务企业利用、占用共用部位、共用设施设备从事广告、出租等经营活动的，须遵守相关法律规定，所得收益在扣除合理成本之后归属全体业主所有，优先用于抵扣物业服务费或者专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十八条 住宅小区实行出入证（卡）管理的，建设单位或物业服务企业应当为业主首次免费配置不少于三张出入证（卡），业主另有需求申请办证（卡）的，物业服务企业可以按物业公示标准收取制作成本费用，不得盈利。对为业主或物业使用人提供维修安装与临时性服务的外事人员，实行出入证（卡）管理的住宅小区物业服务企业可以按公示标准收取押金，并在退证（卡）时全额退还。

第二十九条 物业服务企业应当在每年第一季度将上一年度物业服务合同履行情况、归属业主收益等情况在物业管理区域内显著位置据实公示，公示时间不得少于一个月。业主有权查阅、抄录或者复制所有归属全体业主收益的相关财务资料，物业服务企业应当提供便利。鼓励物业服务企业应当向全体业主公开物业服务费和停车服务费收入以及成本费用（构成）支出明细。

第三十条 业主应当按照合同的约定按时足额交纳物业服务费、停车服务费或其他服务费，不得拒绝交纳。业主拒不交纳的，物业服务企业可以依法追缴。

业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费等费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时，业主或者使用人应当结清物业服务费等费用。

第三十一条 自备供暖（冷）的小区，其采暖（冷）费由物业服务企业或者专营单位提出收费方案（政府对供暖补贴的，补贴方案应当包括在收费方案内以及对采暖空置房屋的减免优惠标准），必须经业主大会或者应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主（以下简称“参与表决双过半业主”）同意后据实收取。采暖（冷）期结束后，供热单位应在两个月内向全体业主公布收支情况。

供暖（冷）单位与用暖（冷）人双方就供暖（冷）价格不能协商一致时，可以要求居民小区所在地街道办事处或者乡镇人民政府调解，也可以依法提起民事诉讼或者申请仲裁。必要时，可委托第三方专业机构评估，为双方协商确定供暖（冷）价提供参考依据。

第三十二条 实行政府指导价的住宅小区，物业服务企业在物业服务合同履行期间不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，按照物业服务等级标准和物业服务政府指导价标准，在街道办事处（乡镇人民政府）的组织、指导和监督下，公开真实、完整、有效的相关信息。在物业管理区域内显著位置公示服务成本变动情况和拟调价方案，就调价方案与业主协商。并经“参与表决双过半业主”同意后，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并约定执行。物业服务等级经物业项目所在地住房和城乡建设部门备案后，收费标准抄送同级发展改革部门和市场监督管理部门。

第三十三条 各级发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门要按照职责分工加强物业服务及收费行为的监督管理。

市、县发展改革部门要严格按照有关法律法规规章合理制定收费标准，并向社会公开征求意见，在充分吸纳合理意见后方可正式出台。

市、县（区）住房和城乡建设部门负责对住宅小区的物业服务质量进行监督管理，并建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理。

各级市场监督管理部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等违法违规行为，依据有关法律、法规以及规定严肃查处。

第五章 附 则

第三十四条本细则由市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

第三十五条 本细则自 年 月 日起实施，有效期5年。凡以前有关规定与本细则不符的，按本细则执行。国家另有政策规定的，从其规定。

 物业服务企业执行新的物业服务收费标准前，应当按照本细则第三十二条的规定履行调价程序，物业服务收费标准“一费制”与降低停车服务费需同步调整，不得单独调整“一费制”物业服务费或停车服务费，在调价程序履行完毕前仍按原合同约定执行。

附件1.铜川市物业服务收费政府指导价标准

 2.铜川市物业服务区域内机动车室内停放场所类别标准

附件1

铜川市物业服务收费政府指导价标准

|  |  |
| --- | --- |
| 服务等级 | 收费标准（元/平方米·月） |
| 高 层 | 多 层 |
| 一级 | 1.80 | 0.70 |
| 二级 | 1.60 | 0.60 |
| 三级 | 1.30 | 0.50 |
| 等外 | 1.00 | 0.45 |

**备注：**1.物业服务收费等级标准依据铜川市住房和城乡建设局关于印发的《铜川市住宅小区物业服务指导标准（试行）》的通知（铜住建发[2021]62号），按照质价相符的原则制定，物业服务达不到三级服务标准的，收费按等外标准收取。

2.高层指七层以上（含七层）带电梯的住宅，七层不带电梯的参照多层收费标准；多层指六层以下（含六层）不带电梯的住宅，六层及以下带电梯按照不高于高层1.0元/平方米·月等外标准收费。老旧小区改造后带电梯的物业服务费（享受电梯服务的业主）按照不高于高层1.0元/平方米·月等外标准收费或由享受电梯服务的业主自行管理并分担电梯的相关费用（物业公司按照对应的多层物业服务标准收费）。

3.上述收费标准为物业服务“一费制”（包含基础物业费、公摊电费、电梯电费、电梯维护保养及年检费、消防等费用）最高限价，各物业服务企业在各等级收费标准确定时不得突破，下浮不限。对高层住户可按各等级收费标准执行或按照以整单元增减代数和为零的原则，以高层中间层为标准，对应上下同时加减，总体不超过基准价的方式收费。带电梯的住宅没有设置地下车库的，一楼住户物业服务费免收电梯运行维护费(每平方米减免0.15元）。物业企业提供的服务超过一级物业服务标准的，可在相应一级物业服务收费标准的基础上上浮不超过10%。

4.供水未抄表到户和实施二次加压及以上的住宅小区，物业服务企业供水价格按照国家规定的阶梯用水价格执行。对于小区内总表与分表之间的正常损耗及高层二次加压费，物业服务企业可按照业主实际用水量加收公共损耗费用（多层及未实施二次加压的高层不超过每立方米0.45元，实施二次加压高层（多层）不超过每立方米0.65元）。未实施抄表到户改造（不含已实施改造，供水企业已抄表到户小区），由物业服务企业移交供水企业抄表到户的物业小区，供水企业可参照以上标准执行，同时必须承担物业服务区域内分户终端计量装置以外公共管线和设施设备的维修、养护、更新等责任。

物业服务区域内机动车停放服务费政府指导价标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  停车场类型最高收费标准 | 室内 | 露天 |
| 按月（元/车位·月） | 一类 | 二类 | 30 |
| 60 | 50 |
| 按次（元/车位·次） | 4 | 3 | 2 |

 **备注**：1.按次计费不分昼夜，连续停放每8小时为一次，超过第一个计次时间段后按第二次计费，依此类推。

 2.上述收费标准为最高限价，下浮不限。

 3.住宅小区内摩托车和非机动车停车服务费实行市场调节价。

 4.机械停车位实行市场调节价，以停车服务合同约定的停放场所类别和标准执行。

附件2

物业服务区域内机动车室内停放场所类别标准

 一类停车场

 具有独立的出入口或符合国家标准的双车道供车辆安全出入,配备自动升降栏杆，摄像监控系统，电脑计费系统或网络计费支付系统，消防喷淋设施及通风设备；地面硬化干净整洁；行车有标准的导向系统，停车位有专业标示；监控室24小时有专人值班，配备专业管理、保安、保洁人员。

 二类停车场

 出入口符合国家标准的双车道,配备自动升降栏杆，配备监控、消防、通风设备，有明显的导向和停车标识。监控室24小时有人值班，配备保安、保洁人员。