

开平市发展和改革局 开平市住房和城乡建设局

文件

开发改价管〔2017〕21号

转发关于延长《江门市发展和改革局江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》有效期的通知

市各物业服务企业、房地产开发企业：

现将江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局《关于延长〈江门市发展和改革局江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则〉有效期的通知》（江发改价管〔2017〕913号）转发给你们，请遵照执行。



开平市发展和改革局



开平市住房和城乡建设局

2017年9月19日

公开方式：主动公开

抄送：市委办，市人大办，市府办，市政协办。

开平市发展和改革局办公室

2017年9月19日印发

(共印5份)

急件

江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局

文件

江发改价管〔2017〕913号

关于延长《江门市发展和改革局江门市住房和 城乡建设局关于物业服务收费管理 实施细则》有效期的通知

各市、区发展和改革局、住房和城乡建设局，各物业服务企业、房地产开发企业：

《江门市发展和改革局江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》（江发改价管〔2012〕533号）于2017年8月31日有效期届满。经市法制局审查同意，现延长《江门市发展和改革局江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》有效期，期限为2年（2017年9月1日至2019年8月31日）。

此页无正文



江门市发展和改革委员会



江门市住房和城乡建设局

2017年9月1日

公开方式：主动公开

抄送：市委办，市人大办，市府办，市政协办，市法制局，市物业管理行业协会，市房地产行业协会

江门市发展和改革委员会办公室

2017年9月1日印发

主办科室：价格管理科

(共印4份)

江门市发展和改革委员会 市住房和城乡建设局

关于物业服务收费管理实施细则

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》、《广东省物业管理条例》、《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》等法律、法规及规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于江门市行政区域内物业服务企业的物业服务收费行为。

第三条 本细则所称物业服务收费，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 江门市物价局会同市住房和城乡建设局负责全市物业服务收费的管理监督工作。

各市、区价格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（含自有产权的车位、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（含自有产权的车位、车库）及其它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，按照属地管理原则，由各市、区价格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公布，同时报上一级价格主管部门和房地产行政主管部门备案。

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当地指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主协商确定，并报物业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双方协商确定。

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，建设单位通过招标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，由建设单位与其选聘的物业服务企业在物业销售前根据当地政府指导价范围制定，并签订书面的前期物业服务合同，报当地价格主管部门备案。

前期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。

第十二条 物业服务企业因服务项目、服务标准、服务质量、成本变化、合同期限、以及政府指导价标准变动等原因需要调整或重新约定收费标准的，物业服务合同有约定的从其约定；无约定的应当通过业主大会决定，未成立业主大会的，物业服务企业应当采用书面征求意见形式，征求全体业主的意见，并将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示 30 日以上，业主有权查阅相关资料。

经业主大会同意的，物业服务企业与业主委员会重新签订物业服务合同；采用书面征求意见的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

物业服务收费标准的调整，在政府指导价范围内的，报当地价格主管部门备案方可执行；超过政府指导价范围的，应当报当

地价格主管部门核定后方可执行。

第十三条 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合理利润。

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。

第十四条 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）管理服务人员的工资、社会保险和按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。

第十五条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、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。

第十六条 物业管理区域内业主共用场地路灯、住宅大楼内

走廊、楼梯、电梯、增压水泵、中央空调等业主共同使用的设施设备产生的水电费用按约定的方式向全体业主合理分摊。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑总面积的比例分摊。可分摊的共用水电需设置独立计量表，费用单独列帐，定期向业主公布共用水电分摊的用量、总金额以及各业主应承担的金额等。

业主如在物业服务企业签订的协议中约定将公共水电费纳入物业服务收费统一收取的，从其约定。

第十七条 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，以房产证记载的建筑面积为准。房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。

业主自有产权的车位（车库）的物业服务收费可按车位（车库）数量计收，也可按法定产权面积计收。具体标准由各市、区价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定。

第十八条 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。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用的，物业服务企业应当依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，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。

第十九条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但尚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。

第二十条 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。

第二十一条 业主对其物业进行室内装修，物业服务企业可向业主或装修承建单位收取装修保证金（押金）。住宅建筑面积大于144平方米以上（含144平方米）的可收取不超过3000元/户的装修保证金（押金），住宅建筑面积小于144平方米的可收取不超过2000元/户的装修保证金（押金）。

装修未对共用部位、共用设施设备造成损坏或自行修复了损坏的共用部位、共用设施设备，并经双方验收合格的，物业服务企业应在验收合格之日起15个工作日内全额无息退还装修保证金（押金）。

第二十二条 业主装修产生的垃圾、余泥渣土可自行安排清理，也可委托物业服务企业安排清理。委托物业服务企业安排清理的，清运费标准由业主和物业服务企业在签订住宅室内装修管理服务协议中协商确定。

第二十三条 物业服务企业对装修工人出入实行持证管理的，如证件回收后能多次使用，可按不超过20元/证的标准收取

押金，证件完好退回的，应如数退回押金；如证件回收后不能再次使用的，可收取不超过5元/证的工本费。

第二十四条 实行小区出入证管理的，物业服务企业应当为业主免费配置每户不少于3张小区出入证（含IC卡），机动车按一停车位一证的方式免费配置车辆出入卡。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，可按制作成本合理收取工本费。

第二十五条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益依法归全体业主所有，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。

第二十六条 物业管理区域内的机动车停放保管服务收费，按《江门市物价局关于机动车停放保管服务收费管理实施细则》有关规定执行。已收取机动车停放保管服务费的，不得重复收取车位物业服务费。

第二十七条 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，其费用由双方协商。

第二十八条 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。

第二十九条 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、收费标准等进行公示。

第三十条 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。

第三十一条 对物业服务收费有争议的，业主、物业使用人、业主委员会或物业服务企业，可以向物业所在地价格主管部门申请协商调解。

第三十二条 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）不执行本细则第十四条、第十五条、第十六条规定，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。

第三十三条 本细则由江门物价局会同市住房和城乡建设局负责解释。

第三十四条 本细则自2012年8月1日起执行，有效期5年。《江门市物业服务收费管理办法》（江价〔2004〕41号）同时废止，此前规定与本细则相抵触的，以本细则为准。