

万州府办发〔2017〕43号

重庆市万州区人民政府办公室 关于全面贯彻执行《重庆市物业服务收费 管理办法》的通知

江南新区管委会，各镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

2015年3月9日，市政府办公厅印发了《重庆市物业服务收费管理办法》（渝府办发〔2015〕36号，以下简称《办法》）。按照市政府“先行试点、分批实施、全面推进”的原则，自2017年5月1日起，《办法》将在全市范围内全面实施。经区政府同意，现将我区全面贯彻执行《办法》有关事项通知如下。

一、及时制定公布物业服务收费政府指导价标准

区发展改革委会同区国土房管局于2017年4月30日前制定

公布我区物业服务收费政府指导价标准。

二、做好新旧政策衔接工作

区发展改革委和区国土房管局要做好《办法》执行前后政策衔接工作，严格要求物业服务企业对已签订物业服务合同的项目，在重新签订物业服务合同前仍按原收费标准执行，不得擅自提高物业服务费。

《办法》实施后，住宅前期物业服务招投标应按《办法》及《关于贯彻<重庆市物业服务收费管理办法>有关问题的通知》（渝价〔2015〕68号）相关规定执行。

三、做好物业服务收费公示工作

物业服务企业应按照明码标价的规定，在收费区域的醒目位置向业主公示物业服务收费标准等有关内容。

四、做好《办法》宣传工作

物业服务涉及千家万户，关系群众切身利益，有关单位要加强宣传，做好解释，确保《办法》全面有效地贯彻落实。

附件：重庆市物业服务收费管理办法

重庆市万州区人民政府办公室

2017年4月28日

附件

重庆市物业服务收费管理办法

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《重庆市物业管理条例》和国家发展改革委、住房城乡建设部《物业服务收费管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业服务收费管理。

第三条 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，向业主收取的费用。

第四条 提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业；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全市物业服务收费的监督管理工作。

区县（自治县）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

第六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

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。

在《重庆市住宅物业服务等级标准》规定范围内提供服务的住宅及配套停车场的前期物业服务收费实行政府指导价。

前款规定之外以及住宅改变用途的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按收费等级标准收费。都市区范围内的收费等级标准由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门制定公布；都市区以外的收费等级标准由所在区县（自治县）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定公布。

第九条 物业服务等级标准和收费等级标准应根据经济社会发展水平和物业服务行业发展状况适时调整。

第十条 制定物业服务等级标准和收费等级标准，应通过论证会、座谈会、书面或互联网等方式广泛听取社会各方面意见。

第十一条 实施前期物业服务的住宅及配套停车场，建设单位应在销售前拟定物业服务方案，选择物业服务等级。

在《重庆市住宅物业服务等级标准》规定范围内提供服务的，建设单位应在政府指导价范围内，以招投标方式与物业服务企业确定具体的收费标准，签订前期物业服务合同，并在合同签订后十五日内报所在区县（自治县）价格主管部门。

超过《重庆市住宅物业服务等级标准》最高等级标准提供服务的，项目在都市区的，建设单位应将物业服务方案报市房地产行政主管部门，以招投标方式与物业服务企业确定具体的收费标准，签订前期物业服务合同，并在合同签订后十五日内报市价格

主管部门；项目在都市区以外的，建设单位应将物业服务方案报所在区县（自治县）房地产行政主管部门，以招投标方式与物业服务企业确定具体的收费标准，签订前期物业服务合同，并在合同签订后十五日内报所在区县（自治县）价格主管部门。

第十二条 非住宅和前期物业服务终止的住宅及配套停车场的物业服务收费标准，由物业服务企业与建设单位或业主大会在物业服务合同中约定，并在合同签订后十五日内报所在区县（自治县）价格主管部门。

第十三条 物业服务合同应约定物业服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容。

第十四条 建设单位应在物业销售时公示临时管理规约和前期物业服务合同。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同予以书面承诺。

第十五条 物业服务主要包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

（二）物业管理区域内建立安全措施、维护公共秩序，协助安全防范；

（三）共有绿地、花木和景观的养护与管理；

（四）物业共用部位及公共区域的清扫保洁、生活垃圾的收集清理和化粪池清理；

（五）物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；

（六）其他公共性物业服务。

第十六条 物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税金和利润。

物业服务成本构成主要包括以下部分：

（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）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其他费用。

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。

第十七条 物业服务费用按月收取，经与业主合同约定预收的，从其约定；停车场物业服务费用以车位为计价单位，其他物业服务费用以建筑面积为计价单位。

第十八条 前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的物业服务费用由建设单位承担。

物业交付以后的物业服务费用由业主承担，业主和物业服务企业另有约定的除外。

第十九条 物业服务企业在物业服务中应遵守国家法律法规及相关规定，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第二十条 业主应按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带清偿责任。

物业发生产权转移时，业主应结清物业服务费用。

第二十一条 物业服务企业接受业主或物业使用人委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费由双方约定。

第二十二条 物业服务企业可收取装修保证金作为装修管理措施，收取金额、退还时间和相关责任等由双方约定。

物业装修期间产生的建筑垃圾弃土应由业主或物业使用人负责清运。委托物业服务企业清运的，清运费由双方约定。

除本条第一款、第二款规定外，物业服务企业不得收取与装修有关的其他费用。

第二十三条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位应向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受专业单位委托代收有关费用的，可根据双方约定向委托单位收取代收手续费。

未实行“一户一表”的物业，可由物业服务企业代业主缴纳水、电、气费。总分表之间的差额据实分摊，具体分摊办法由业主或业主委员会与物业服务企业约定。

第二十四条 物业服务企业应按规定实行明码标价，在物业

缴费区域的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等情况进行公示。

第二十五条 价格主管部门和房地产行政主管部门应加强对物业服务内容、标准和收费项目、标准的监督管理。物业服务企业违反价格法律、法规 and 规定，由价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

第二十六条 本办法自 2015 年 5 月 1 日起施行。

本办法实施时，已签订前期物业服务合同且合同尚未到期的，在重新签订物业服务合同前仍按原收费标准执行。

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，万州经开区办公室，区法院，区检察院，区人武部。

重庆市万州区人民政府办公室

2017 年 5 月 9 日印发
