

江源区发展和改革局 江源区住房和城乡建设局 文件

江源发改联发〔2021〕25 号

关于制定江源区住宅前期物业服务收费政府指导价格等有关事项的通知

为了规范我区住宅前期物业服务收费秩序，保障物业服务各方的合法权益，构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，营造和谐的物业服务市场环境，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国民法典》、《吉林省物业管理条例》和《吉林省定价目录(2018 年版)》等法律、法规规定，通过市场调研，综合考虑我区物业管理实际、物业服务成本、居民承受能力等因素，经研究，现将核定白山市江源区住宅前期物业服务收费政府指导价格等有关事项通知如下：

一、适用范围

本办法适用于住宅前期物业服务收费。其中：住宅前期物业管理是指新建住宅物业出售前，由建设单位按照有关规定选聘前期物业服务人，签订书面前期物业服务合同，由其提供的物业服务。住宅前期物业服务收费政府指导价适用于

前期物业服务合同约定的服务期限内，前期物业服务合同约定的服务期限届满或者前期物业服务合同终止即不适用。

二、服务等级的核定

(一)前期物业服务等级核定依据。吉林省地方标准DB22/T1786-2013《普通住宅物业服务规范》文件规定。

(二)核定物业服务收费标准的原则。住宅前期物业服务收费应当遵循以下原则。实行政府指导价的原则；合理、公平、公开、质价相符的原则；根据服务等级确定收费标准的原则；在住宅前期物业服务合同中约定的原则。

三、服务内容和收费标准

(一)服务内容。前期物业服务收费是指物业服务企业按照前期物业服务合同约定，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。住宅前期物业服务成本构成一般包括以下部分：管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（不包括专项维修资金分摊费用）；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业服务企业固定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；经业主同意的其他费用。

(二)实行政府指导价，即住宅前期物业服务收费实行政府指导价。

具体收费标准如下（不含电梯费）：

一级服务收费标准：0.80 元-1.00/㎡月；

二级服务收费标准：0.6-0.80 元/㎡月；

三级服务收费标准：0.40-0.60 元/㎡月；

四级服务收费标准：0.30-0.40 元/㎡月；

五级服务收费标准：0.25-0.30 元/㎡月；

（三）电梯服务费。电梯运行维护费由电梯的维护费（材料、工时费）、检验检测费和电费等构成。各小区的物业服务企业应把实际发生的费用按户分摊收取，不得盈利。电梯维修费在房屋维修资金中列支。物业服务企业必须明码标价，定期公示，接受业主监督。

（四）实行市场调节价。别墅区和非住宅的前期物业实行市场调节价。主要依据业主要求和所提供的服务内容、质量程度，按优质优价的原则由物业服务企业与业主协商议定。

四、计费方式

（一）采取包干制或薪酬式计费。住宅前期物业服务收费可以采取包干制或薪酬制计费方式。

（二）依据服务等级计费。政府指导价格标准依据物业服务等级及服务标准制定。

（三）计费内容。实行住宅前期物业服务费用包干制计费方式的，住宅前期物业服务费用的构成包括物业服务成本、

法定税费和物业服务企业的合理利润。

(四)计费单位。前期物业服务计费的计价单位为元/m²月。未办理不动产登记证的,以房屋买卖合同记载的建筑面积为准;已办理不动产登记证的,以不动产登记证记载的建筑面积为准。住宅前期物业服务收费原则上按月计收,实行预收物业费的,预收期限不得超过 12 个月(合同中另有约定的除外)。

五、其他事项

(一)收费事项公示公开。住宅前期物业服务收费应按政策规定实行明码标价,在物业管理区域公示栏、出入口或物业服务用房等显著位置和场所,将物业服务企业名称、服务内容与标准、收费标准、计费方式、计费起始时间和监督举报电话等有关情况进行公示。

(二)加强前期物业服务收费管理。区价格主管部门、物业行业主管部门和市场监督管理部门应各尽其责,加强住宅前期物业服务收费和服务标准的核准和监督管理。对违法、违规收费的,相关部门依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律、法规予以处罚。

(三)本通知自 2022 年 2 月 1 日起执行。在此之前已签订住宅前期物业服务合同的,按约定的物业服务内容及物业服务收费标准执行。本通知实施后,新开盘销售的住宅前期

物业服务收费标准按本通知规定执行。



二〇二一年十二月三十一日

江源区发展和改革局

2021 年 12 月 31 日印发
