

1 定价方式
分为两种

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,对物业管理区域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,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序,向业主或者物业使用人收取的费用。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、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业的住宅小区前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费实行政府指导价,由设区市政府价格主管部门会同住建(房管)部门,根据各设区市住建(房管)部门公布的住宅物业服务等级标准和服务内容,以物业服务社会平均成本为依据,综合考虑当地经济发展水平和群众承受能力,提出拟定相应的基准价和浮动幅度意见,报市政府审批。具体收费标准由建设单位或业主与物业服务企业根据规定的等级基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

业主、业主大会选聘物业服务企业之后的住宅小区以及非住宅物业服务收费实行市场调节价,收费标准由业主或建设单位与物业服务企业在物业服务合同中约定。

2 部分费用
不属成本

物业服务收费的构成包括物业服务成本、法定税费和合理利润。物业服务成本一般包括:管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;物业公共部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;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;物业管理企业固定资产折旧;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。

依法通过专项维修资金列支的住宅共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,不得计入物业服务成本。

3 计费面积
这样确定

物业服务收费按房屋产权建筑面积按月计收,也可采取预收费方式,预收周期最长不得超过12个月。已办理不动产权属证书的,按照不动产权属证书记载的建筑面积计算;已出售但尚未取得不动产权属证书的,暂按商品房买卖合同约定的建筑面积计算,在不动产权属证书办理后,按登记的建筑面积结算,多退少补。

未计入产权面积的储藏间(地下室)、车位(库)面积不得计入物业服务收费的计费面积之内。

物业服务收费如何定价,储藏间、车位面积是否计入计费面积之内,共用部位、共用设施设备开展经营活动由谁决定、收入归谁……对于广大业主来说,这些问题事关切身利益。明年1月1日开始施行的《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》,对业主关注的事项作出明确规定。省发展改革委、省住建厅、省市场监督管理局将进一步加强物业收费管理,规范物业服务收费行为,维护业主合法权益。

规范物业收费 维护业主权益

物业服务收费 明年执行新“规矩”

9 收支情况
每年公布

物业服务企业在物业管理区域显著位置,公示服务项目、服务等级、服务内容、计费方式、收费标准、收费依据以及投诉举报电话等,不得向业主收取任何未予标明和公示的费用。

物业服务企业向业主大会或者全体业主,每年不少于一次公布物业服务项目收支情况。业主提出质询时,物业服务企业应及时答复。

4 电梯费用
区别定价

电梯运行维护费属于物业服务收费范围,在制订物业服务收费标准时可一并考虑,也可单独制订收费标准。电梯运行维护费应区别不同楼层及使用情况,制订合理差价。

5 装修收费
有基准价

物业服务企业对业主或物业使用人在住宅室内装饰装修活动实施管理,收取的装饰装修管理服务费,属于物业服务收费范围,实行政府指导价管理,由设区市价格主管部门会同市住建(房管)部门提出拟定基准价和浮动幅度意见,报市政府审批。

具体收费标准由业主或物业使用人与物业服务企业根据规定的基准价和浮动幅度在装饰装修管理服务协议中约定。

6 临时停车
鼓励优惠

物业管理区域内的机动车停放服务收费按照我省机动车停放服务收费管理规定执行。机动车停放服务成本与物业服务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。

鼓励各市结合实际对子女探望父

母、父母看望子女以及婚丧嫁娶的临时停放车辆和为业主、物业使用人提供配送、维修、安装等服务的临时停放车辆,制订免费停放时段等优惠政策。

物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的,应免费为业主、物业使用人配置必要的出入证(卡)。因遗失、损坏需要补办证(卡)的,可根据制作成本适当收取工本费。

7 经营收益
业主共有

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,由业主共同决定,所得收益在扣除合理成本后归属业主共有。此类收益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。

物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金,应当单独列账,独立核算,将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。

8 不得停供
催缴费用

物业管理区域内,供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应向最终用户收取有关费用。

物业服务企业接受委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,不得采取停止供水、供电、供热、供气等方式催缴物业费。

10 提供服务
质价相符

物业服务企业应遵守国家法律法规及相关规定,履行物业服务合同,为业主提供质价相符的服务。不得违反物业服务合同减少服务内容,降低服务标准。不得以任何形式强制捆绑服务并收费或多收费少服务、只收费不服务。不得通过分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准。

11 加强监管
维护权益

各级住建(房管)部门加强对物业服务行为的监管,督促指导物业服务企业按照合同约定以及有关规定,做好物业管理区域范围内物业管理活动,负责对物业服务等级达标情况进行核查整治。

各级市场监督管理部门对物业服务收费过程中存在的超出政府指导价制订价格、不按规定明码标价、价格欺诈等违法违规行为进行查处。

业主委员会(物业管理委员会)及时了解业主(物业使用人)的意见建议,组织业主共同决定物业管理事项,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同,维护业主合法权益。

记者 何宝国