

洛阳市 发展和改革委员会 住房保障和房产管理局 文件

洛发改〔2018〕3号

洛阳市发展和改革委员会 洛阳市住房保障和房产管理局 关于规范物业服务收费行为的通知

各县（市）区发展改革委、物价局（办）、房管局（所）：

为贯彻落实国家发展改革委和省政府关于物业服务价格改革政策，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》、国家发展改革委《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）、河南省人民政府《关于进一步深化价格改革的意见》（豫政〔2015〕35号）等法律、法规和规定，结合我市实际，现就规范物业服务收费行为有关问题通知如下：

一、本通知适用于本市城市区物业服务收费行为。各县（市）的物业服务收费办法由当地价格主管部门会同房管部门参照本通知制定。

二、本通知所称物业服务收费，是指物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。具体包括综合服务、公共秩序维护、共用设施维护、公共区域保洁、公共区域绿化养护等五项服务所发生的费用。

三、物业服务收费分别实行政府指导价和市场调节价：

（一）非保障性住房物业服务收费实行市场调节价，收费标准由业主、物业使用人与物业服务企业在物业服务合同中约定执行。

（二）保障性住房物业服务价格实行政府指导价，其收费标准由小区所在县（市）区价格主管部门进行核定。已成立业主大会的，具体标准由物业服务企业在政府指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主大会或业主大会授权的业主委员会协商确定。

四、保障性住房物业服务收费标准的申报程序

对实行政府指导价的保障性住房物业小区，物业服务企业在实施收费前，应携带以下资料到小区所在的县（市）区价格主管

部门进行申报并核定具体的收费标准:

- (一) 工商营业执照副本复印件并加盖单位公章;
- (二) 经规划部门批准的建设工程规划许可证、住宅小区总平面图, 竣工验收合格证书;
- (三) 申请物业服务项目、服务内容、服务标准、收费标准的书面材料;
- (四) 成本测算资料;
- (五) 其他需要报送的资料。

五、住宅小区停车服务收费实行市场调节价。未签订小区停车服务协议的机动车进入小区临时停放, 90 分钟内免费。对进入住宅物业管理区域内进行军警应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的车辆, 以及为业主或物业使用人配送、维修、安装等服务的临时停放车辆, 不得收取任何费用。

六、物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的, 物业服务企业应当与业主委员会协商, 并经业主大会同意; 没有成立业主大会的, 需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。

七、物业服务费按房屋所有权证登记的房屋建筑面积计算。未办理房屋所有权证的, 以售房合同中约定的建筑面积计算。未

计入产权面积的附属房屋不得收取物业服务费，但改变设计用途用于经营的除外。

业主拥有产权的封闭式独立车库，按产权证上载明的建筑面积收取规定的物业费，不得另行收取停车服务费。

八、物业竣工已交付使用的房屋（包括业主空置的房屋），物业服务费用由业主自与开发建设单位约定的房屋交付之日次月交纳。

开发建设单位因故未按时交给物业使用人，或已竣工但未出售的空置住房，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

九、业主或物业使用人房屋装修期间，应与物业服务企业签订装修管理协议，明确双方的权利义务、装修禁止行为及装修管理服务费等。装修管理服务费具体标准由双方协商确定并在收费场所公示。

装修管理服务费包含装修垃圾清运费、装修工人出入证件工本费、装修过程中日常管理费用等。业主装修应符合国家装饰装修有关管理规定，对违反有关规定造成的后果及费用，由业主承担。

十、物业服务企业除据实分摊二次加压电费外，均不得再向业主分摊各种费用。物业服务企业应定期公布分摊费用，自觉接受业主和业主委员会的监督。

十一、物业管理区域内供水、供电、供气、供暖、通讯、有

线电视等部门应当向最终用户直接收取有关费用。物业服务企业接受委托收取上述费用的，可向委托单位收取手续费，不得向业主或物业使用人收取手续费等额外费用。

十二、物业服务企业对业主（物业使用人）或车辆出入实行证（卡）管理的，应当为业主或物业使用人每户免费配置三张出入证（卡），为车主在本小区停放的每辆机动车免费配置一张出入证（卡）。需要多办或遗失、损坏需要补办的，可按制作成本收取工本费，除此之外不得再另行收取押金及其它费用。

物业服务企业对房屋装修人员实行持证管理的，可以收取出入证（卡）押金，证件完好退回后，应当如数退回押金；出入证（卡）遗失、损坏的，可收取制作工本费。

十三、物业服务企业为业主提供物业（停车）服务并收取费用前，应与物业买受人或使用人签订物业（停车）服务合同，合同内容应约定服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定必须一致。

十四、物业服务企业实施收费前，应在物业管理区域内的显著位置实行明码标价，标价的内容包括：物业服务企业名称、服务内容、服务标准、收费对象、收费项目、收费标准、收费依据、举报电话等。

十五、各级价格、房管部门应当加强对物业服务收费行为的管理和监督，切实规范物业服务收费行为，依法查处各种违

规行为。

十六、本通知由市发展和改革委员会会同市住房保障和房产管理局负责解释，自2018年7月1日起执行。市发改委、市房管局《关于进一步加强物业服务管理规范物业服务收费的通知》（洛发改收费〔2009〕40号）、市发改委《关于进一步明确物业服务收费有关问题的通知》（洛发改收费〔2014〕10号）等文件同时废止。

洛阳市发展和改革委员会



洛阳市住房保障和房产管理局

2018年6月27日



洛阳市发展和改革委员会办公室 2018年6月27日印发
