**2013年7月1日广西壮族自治区住宅物业服务收费管理办法试行**

**广西壮族自治区住宅物业服务收费管理办法（试行）**

**第一条**

**为规范我区物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，**

**根据《中华人民共和国价格法》、**

**《国家发改委建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》**

**（发改价格〔2003〕1864号）、**

**《国家发改委建设部**

**关于印发〈物业服务定价成本监审办法（试行）〉的通知》**

**（发改价格〔2007〕2285号）和**

**《广西壮族自治区物业管理条例》（2012年）等**

**法律、法规和政策有关规定，结合我区实际，制定本办法。**

**第二条**

**本办法适用于**

**广西壮族自治区行政区域内住宅小区的物业服务收费及监督管理。**

**第三条**

**本办法所称物业服务收费，**

**是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，**

**对住宅小区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**

**自治区价格主管部门会同自治区住房和城乡建设主管部门**

**负责全区住宅小区物业服务收费的管理监督工作。**

**各市、县（市、区）人民政府价格主管部门**

**会同同级房产行政主管部门按照各自管理权限，**

**负责本行政区域内住宅小区物业服务收费的管理监督工作。**

**第六条**

**物业服务收费按不同物业的使用性质和特点，**

**分别实行政府指导价和市场调节价。**

**依法成立业主委员会之前的**

**住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价；**

**别墅和依法成立业主委员会之后的住宅（含自有产权车位、车库）**

**物业服务收费实行市场调节价。**

**第七条**

**实行政府指导价的物业服务收费，**

**由市、县（市、区）价格主管部门会同同级房产行政主管部门**

**根据物业服务等级标准及服务内容制定基准价及浮动幅度**

**（最高不超过15%），并抄送上一级主管部门备案。**

**第八条**

**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价格主管部门规定的指导价范围内，**

**根据实际提供的物业服务水平确定，**

**并报经当地价格主管部门备案后执行。**

**各级价格和房产行政主管部门要加强对执行情况的监管。**

**业主或业主委员会对物业服务企业提供的服务等级有异议**

**双方协调不下的，可向当地房产行政主管部门申请核准。**

**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。**

**第九条**

**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，**

**每2—3年调整一次基准价。**

**已交付使用的住宅小区可参照执行。**

**制定或者调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。**

**各地价格主管部门应公布**

**普通住宅小区各等级物业服务收费基准价及浮动幅度、**

**电梯维护收费指导价格和**

**物业小区停车收费（包括停车服务费、车位租赁费等）指导标准。**

**第十条**

**按照鼓励先进、优质优价的原则，**

**对荣获国家物业管理示范小区荣誉称号的项目，**

**其物业服务收费**

**可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**

**业主或业主大会同意，**

**并经当地房产行政主管部门核实、价格主管部门核准，**

**按项目现行物业服务收费标准上浮10%；**

**荣获自治区级物业管理优秀小区荣誉称号的项目，**

**物业服务收费标准上浮8%；**

**荣获市级物业管理优秀小区荣誉称号的项目，**

**物业服务收费标准可上浮5%。**

**第十一条**

**物业服务收费根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，**

**实行分等级定价，**

**各等级差率由各市价格主管部门会同房产行政主管部门确定。**

**各市的物业服务等级标准**

**由设区的市房产行政主管部门**

**参照自治区物业管理服务等级标准指导意见制定并公布。**

**各市、县（市、区）房产行政主管部门**

**应当制定物业服务等级评定的具体办法，**

**并负责本辖区物业服务等级的评定工作。**

**各级主管部门应做好物业服务等级评定的监督指导工作。**

**住宅小区物业服务等级须三年评定一次，**

**达不到等级服务标准的须进行整改，**

**整改不达标的，经当地房产行政主管部门认定，作降级处理。**

**第十二条**

**实行政府指导价的物业服务收费构成包括**

**物业服务成本、法定税金和利润（利润率不高于12%）。**

**物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：**

**1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；**

**2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用**

**（电梯专业维护保养和年检费用另行计费收取）。**

**3、物业管理区域（包括单元楼道）清洁卫生费用；**

**4、物业管理区域绿化养护费用；**

**5、物业管理区域消防设施维护费用；**

**6、物业管理区域秩序维护费用；**

**7、物业服务企业办公费用；**

**8、物业服务企业固定资产折旧；**

**9、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；**

**10、经业主同意的其它费用。**

**物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造等**

**按规定应当通过专项维修资金列支的费用，不得计入物业服务成本。**

**物业服务企业合理配备的管理、服务人员职数**

**按物业小区实际管理、服务合理需要及相关政策规定核定。**

**不合理的管理、服务人员的工资、社会保险及其福利**

**不得计入物业服务成本或者物业服务支出构成。**

**第十三条**

**物业服务合同应当**

**约定物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、**

**违约责任、合同终止情形等内容。**

**涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。**

**建设单位**

**通过招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，**

**应当按照政府指导价的有关规定执行。**

**建设单位应根据房产行政主管部门核定的物业服务等级，**

**在对应的物业服务等级收费基准价和浮动幅度内**

**与前期物业服务企业约定具体收费标准，**

**并报经当地价格主管部门核准。**

**前期物业管理住宅小区，**

**因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因，**

**造成住宅小区配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的，**

**物业服务收费应当相应降低，差额部分由建设单位补偿物业服务企业。**

**相应的物业服务级别由当地房产行政主管部门认定。**

**第十四条**

**住宅小区竣工验收合格后，**

**业主或者物业使用人应当从物业交付之日起，**

**根据当地价格主管部门和房产行政主管部门核定的收费标准**

**按月交纳物业服务费和电梯维护费。**

**已纳入物业服务范围但物业尚未交付业主或者物业使用人的，**

**物业服务费用和电梯维护费由开发建设单位全额交纳。**

**物业服务合同有约定的，物业服务费可以预收，**

**预收时间不得超过半年。**

**第十五条**

**物业服务费按房屋权属证书标明或购房合同登记的建筑面积**

**（不含与住宅配套的储藏室面积）计收。**

**改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室的物业服务费**

**实行市场调节价，具体收费标准由物业服务企业与业主双方协商确定。**

**第十六条**

**物业管理区域内，**

**供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营单位及环卫管理单位**

**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。**

**专业经营单位及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用，**

**不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。**

**第十七条**

**物业服务企业对装修住宅进行指导和监督。**

**业主对其物业进行室内装修的，**

**物业服务企业可向业主收取装修垃圾清运费（含装修管理服务），**

**具体收费标准由同级价格主管部门制定。**

**物业服务企业不得以任何名义**

**收取装修押金、装修保证金、装修管理费、装修工本费等类似费用。**

**装修过程因破坏公共部位及设施需要修复的费用，**

**按实际发生数额由业主或使用人承担。**

**第十八条**

**实行小区出入证管理的，**

**建设开发单位应当**

**按实际入住人数或一定的数量为业主免费配置出入证（含IC卡等）。**

**业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，**

**物业服务企业可按成本收取工本费。**

**出入证制作工本费具体标准由同级价格主管部门确定。**

**第十九条**

**利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的应经业主大会同意，**

**或者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，**

**所得收益主要用于补充住宅专项维修资金，**

**也可以按照业主大会的决定使用。**

**第二十条**

**建筑区划内，**

**规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，**

**其租赁费实行政府指导价，**

**由市、县（市、区）人民政府价格主管部门**

**会同同级房产行政主管部门**

**制定在本地区执行的基准价及浮动幅度（最高不超过20%）。**

**具体收费标准**

**由当事人在规定的基准价和浮动幅度内以合同的形式约定。**

**收取车位租赁费后不得再向承租人收取车位物业服务费，**

**车库（位）物业服务费应由出租人承担。**

**第二十一条**

**住宅小区内车辆停放服务实行政府指导价管理。**

**市、县（市、区）人民政府价格主管部门会同同级房产行政主管部门**

**制定在本地区执行的基准价及浮动幅度（最高不超过20%）。**

**车辆停放服务收费标准**

**由车位使用人（承租人）与物业服务企业或建设单位**

**在规定的基准价格和浮动幅度内以合同形式约定。**

**依法成立业主大会后，**

**车辆停放服务收费标准由业主大会与物业服务企业以合同形式约定。**

**业主在自己拥有产权的封闭式独立车库内停车**

**不缴纳车辆停放服务费和车库物业服务费。**

**车辆停放服务收费包括**

**车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、**

**购买公众责任保险等发生的费用。**

**已收取车辆停放服务费的，不得再收取车位物业服务费。**

**业主或者物业使用人对车辆有看管要求的，**

**应当与物业服务企业另行约定。**

**第二十二条**

**占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共场地停放汽车的，**

**应当经业主大会或专有部分占建筑物总面积过半数的业主**

**且总人数过半数的业主同意才可收取车辆停放服务费，**

**收费标准不得高于同一小区露天配套停车场车辆停放服务费标准，**

**所得收益主要用于住宅专项维修资金，**

**也可以按照业主大会的决定使用。**

**第二十三条**

**治安、消防、抢险、救护、环卫、特种车辆等**

**在小区内执行公务时停车不需交费。**

**其他车辆在物业管理区域内停放超过1个小时的，**

**物业服务企业可根据当地价格主管部门规定的收费标准收费，**

**同时要实行明码标价规定。**

**第二十四条**

**对物业管理区域内规划配套建设的中小学和幼儿园，**

**以及社区服务中心、居家养老服务中心、社区医疗服务中心等**

**具有公益性质非经营性的物业用房不得收取物业服务费。**

**第二十五条**

**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，**

**其收费由双方协商。**

**第二十六条**

**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。**

**第二十七条**

**物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律、法规、政策，**

**严格履行物业服务合同，服务标准与收费标准应当质价相符。**

**第二十八条**

**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**

**公示服务企业名称、服务内容、服务等级、服务标准、计费方式、**

**计费起始时间、服务项目、收费标准以及收费依据、**

**12358价格举报电话等，接受业主的监督。**

**除本办法中规定的收费项目**

**以及业主自愿委托要求提供特定服务的收费外，**

**物业服务企业不得另行收取其他费用。**

**第二十九条**

**物业服务企业**

**应当定期在物业管理区域显著位置公告共有部分收益的收支账目。**

**第三十条**

**物业服务企业违反规定以及物业服务合同，**

**擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，**

**业主或者物业使用人有权拒绝缴纳。**

**物业服务企业依约履行义务的，**

**业主或者物业使用人应当按时足额交纳物业服务费，**

**不得以任何理由拒绝交纳。**

**业主拒不缴纳的，物业服务企业可依法追缴。**

**物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。**

**第三十一条**

**业主委员会成立之前对物业服务收费有争议的，**

**业主、物业使用人或物业服务企业，**

**可以向物业所在地价格主管部门申请协商调解；**

**业主委员会成立后对物业服务收费有争议的，**

**业主、业主委员会、物业使用人或物业服务企业，**

**可以向物业所在地的房产行政主管部门申请协商调解。**

**第三十二条**

**政府价格主管部门对物业服务收费实行成本监审和价格监测。**

**物业服务企业应当按照政府价格主管部门的要求，**

**如实反映情况，提供必要的资料。**

**第三十三条**

**各级政府价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查。**

**物业服务企业有下列行为之一的，**

**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》等**

**法律、法规的规定予以处罚：**

**（一）超出政府指导价浮动幅度制定收费标准的；**

**（二）自立收费项目或者自定标准收费的**

**（业主自愿委托要求提供特定服务的除外）；**

**（三）不按规定同业主签定物业服务合同的；**

**（四）不按约定或者规定的服务质量标准提供物业服务的；**

**（五）采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式**

**变相提高收费标准的；**

**（六）不按规定实行明码标价的；**

**（七）不按规定报经当地价格主管部门备案的；**

**（八）其他违反价格法律、法规规定的行为。**

**第三十四条**

**本办法实施前已签订物业服务合同尚未到期的，**

**物业服务等级及其收费标准等可按原合同约定执行，**

**合同到期后按本办法规定执行。**

**第三十五条**

**各设区市应结合当地实际制定具体实施办法，**

**并报自治区物价局、自治区住房和城乡建设厅备案。**

**第三十六条**

**本办法**

**由自治区物价局、自治区住房和城乡建设厅按照各自职责负责解释。**

**本办法实施前有关规定与本办法不符的，依照本办法执行。**

**第三十七条**

**本办法自2013年7月1日起试行。**

**《广西壮族自治区物业服务收费管理暂行办法》**

**（桂价格〔2007〕122号）同时废止。**