附件

大冶市物业服务收费管理办法

第一章　总则

**第一条**  为规范物业服务收费管理行为，维护业主和物业服务主体合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》、《湖北省价格条例》、《湖北省定价目录（2021年版）》、《湖北省物业服务和管理条例（2019年修正）》等法律法规和有关规定，结合我市实际，制定本管理办法。

**第二条** 本办法适用我市行政区域内的物业服务收费及其监督管理。

**第三条**  物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、诚实信用以及质价相符的原则。

本办法所称物业服务收费，是指物业服务主体按照物业服务合同约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序，向业主或物业使用人收取的费用。

第二章　住宅前期物业服务收费

1. 我市住宅前期物业服务收费实行分等级（星级）定价。物业服务等级由市发展和改革部门会同市住房和城乡建设部门核定，各等级的服务内容及服务标准原则上按照《大冶市住宅物业服务规范》规定的星级标准执行，各等级对应的收费标准由市发展和改革部门按照规定的定价权限和程序制定（详见附件１）。

**第五条** 建设单位应当依法公开选聘前期物业服务主体，在政府部门制定的收费标准范围内与之约定具体标准，签订前期物业服务合同，并在十五日内向市住房和城乡建部门备案。

**第六条** 房屋交付前，物业服务主体应向市发展和改革部门申请核定住宅前期物业服务收费标准，并提交以下资料：

（一）关于核定住宅小区前期物业服务收费标准的请示；

（二）大冶市住宅前期物业服务基础信息报送表；

（三）物业服务主体营业执照、法人代表身份证、前期物业服务中标合同；

（四）项目修建性详细规划图纸；

（五）小区前期物业承接查验备案表。

**第七条**  市发展和改革部门综合考量物业服务主体的企业星级、服务星级、服务内容、服务标准以及所服务小区的规模、环境、设施设备标准、业主承受能力、周边小区物业服务收费标准等因素，核定、批复住宅小区前期物业服务收费标准。

物业服务主体应按照市发展和改革部门批复的本住宅小区前期物业服务收费标准向业主收取物业服务费。

**第八条**  前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日的物业服务费用，由建设单位全额承担；房屋交付之日后的物业服务费，由业主承担。

达到交付条件且因业主自身原因逾期未办理房屋交付手续的，物业服务费从建设单位书面通知业主办理交付收房手续之日起由业主承担。

建设单位将未达到交付条件的房屋交付给业主的，应当承担相应的责任，并承担前期物业服务费。

**第九条**　物业服务费按照不动产证登记的建筑面积为计价单位，按月计费收取。

**第十条**达到交付条件的房屋交付后，第一年内无人入住的，空置期间业主按照前期物业服务收费标准的50%交纳物业服务费,第二年开始交纳全额物业服务费。

**第十一条**  分期开发建设的住宅小区，后期开发的同类型房屋的物业服务收费标准，原则上不超过前期同类型房屋的物业服务收费标准。

分期开发建设的住宅小区房屋交付前按分期区域实施物业交付承接查验。

第三章　住宅后期物业服务收费

**第十二条**符合下列条件之一，街道办事处或乡镇人民政府应当组织召开物业区域内首次业主大会会议,成立业主委员会，其后期物业服务收费不再实行政府定价管理：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十的；

（二）交付的房屋套数达到总套数百分之五十的；

（三）自首位业主入住之日起满两年且已入住户数比例达到百分之二十的。

**第十三条**  实行政府定价管理以外的物业服务，业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务主体签订物业服务合同，并在十五日内向住房和城乡建部门备案。物业服务合同应当对物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准及调整办法、收费方式、双方权利义务、物业服务用房、住宅专项维修资金的管理与使用、共用部位和共用设施设备的管理与使用、合同期限、物业服务主体的退出、资料的移交、违约责任等内容进行约定；住宅小区也可实行业主自我管理。

**第十四条** 进入后期物业阶段，物业服务主体或业主委员会经业主大会授权后，均可向街道办事处提出调整小区物业服务收费标准的申请。

（一）调整前，社区（村）居民委员会会同业主委员会或业主代表组织评估调整物业收费标准是否合理，并在物业管理区域内大门出入口、每幢楼宇单元出入口等显著位置和业主微信或QQ群，公示拟调价方案、理由及成本变动情况等资料，公示时间不少于十五日。

（二）街道办事处和社区（村）居民委员会组织召开小区物业服务收费标准调整听证会。

（三）听证会通过后由业主委员会与物业服务主体签订物业服务合同。

具体调整办法由市住房和城乡建设部门制定。

**第十五条**达到召开业主大会条件，但尚未召开首次业主大会的住宅小区，住宅物业服务收费标准可继续沿用市发改部门批复的前期物业服务收费标准。

**第十六条**  鼓励物业服务主体因地制宜创新物业服务管理，通过政府引导、市场运作、社会参与、多元共治模式，在老旧小区、还建小区推进突出服务群众价值取向、体现公益属性的“红色物业”发展，更好满足居民基本物业服务需求。

第四章　车位（库）收费和管理

**第十七条** 建设单位应当按照建设项目规划设计条件和配建标准建设停车位（库），优先满足业主停车需求。商品房销售前，建设单位应制定车位（库）租售方案，明确车位（库）的权属及数量、租赁价格、销售价格、价格有效期等，并按规定向市住房和城乡建设部门备案。

商品房预售时，建设单位应当在销售场所醒目位置公示已备案的车位（库）租售方案，不得以不公平的高价租售，不得只售不租或与商品房捆绑租售等，不得只长租不短租，租赁时间以月、季、年为单位。

**第十八条** 物业管理区域内的停车收费管理（停车费含车位服务费）。

（一）物业管理区域内占用业主共有道路或者场地用于停放车辆的车位属于全体业主共有，可以收取停车费，其管理、使用及收费等具体事项由业主大会决定，建设单位、物业服务主体不得销售或者变相销售。

（二）物业管理区域内按照建设工程规划许可证确定且初始登记所有权人为建设单位的车位（库），不得将车位（库）销售给业主以外的单位和个人。业主购买车位（库）后只需要交纳停车服务费，业主租赁车位须交纳停车费。车位（库）在优先满足业主需要后可对外出租，每次租赁期限不得超过一年。

（三）物业管理区域内利用地下人防设施设置的车位（库）不得销售，业主租赁车位须交纳停车费。

（四）建设单位或物业服务主体在保障物业管理区域安全的情形下，应为业主、访客或社会车辆提供临时停车服务。

**第十九条** 对进入住宅和非住宅物业管理区域内的下列车辆，应当免停车收费：

（一）对执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、邮递车（含信函邮递、货物快递、食品外卖等）、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车等车辆；

（二）根据法律、法规规定，应当免收车辆停放服务费的车辆，如残疾人随身必备的专用车辆等；

（三）临时停车不超过30分钟的车辆，鼓励各服务主体结合自身管理和经营需要，适当延长免费停车时间或时段，为业主提供更多的优惠服务；

（四）为业主或物业使用人提供搬家、配送货物服务的车辆；

（五）市人民政府批准免费的其他车辆。

第五章　装修收费和管理

**第二十条** 房屋装修实行保证金管理，装修保证金每次不超过2000元/套，房屋装修完成后三个月内须退还；装修产生的建筑垃圾，业主或物业使用人委托物业服务主体清运的，清运费用双方约定；业主自己或委托其他服务主体清运的，业主应该服从物业服务主体的管理并及时做好垃圾的清扫、清运。

物业服务主体不得收取其它费用如装修管理费、电梯运料费等，省级以上人民政府另有规定的，从其规定。

业主或物业使用人在装修过程中造成公共区域、设施设备损坏的，由业主或物业使用人负责修复或赔偿。

**第二十一条**对为业主或物业使用人装修房屋或提供维修安装等临时性服务的外来人员、车辆，物业服务主体等不得收取任何费用。确因实行出入证（卡）管理的需要，可以按公示标准收取押金，并在退证（卡）时全额退还。

第六章 行为规范与监督管理

**第二十二条** 住宅区实行出入证（卡）管理的，建设单位或者物业服务主体应当为业主免费配置出入证（卡），人员出入证（卡）每户五张，车辆识别卡每车一张。业主因遗失、损坏或其他原因需补办的，可以按公示标准收取制作成本费。

**第二十三条**  利用业主共用部位、共用设施设备经营所得收益属于全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途。

物业服务主体代为收取、保管前款经营收益，可以按物业服务合同约定提取劳务费。未成立业主大会的前期物业服务小区，代收费用实行所在社区、代收主体、银行共同监管，按小区临时管理规约使用。

物业服务费收入与使用支出情况，业主共用部位、共用设施设备经营所得收益及支出情况，应当每半年公示一次，并适时审计，接受业主监督。

**第二十四条**   物业服务主体接受委托代收水电气暖等费用，不得向业主收取手续费等费用。物业服务主体已经接受委托代收的费用，其他部门、单位不得重复收取。

任何单位和个人不得强制物业服务主体代收有关费用或者提供无偿服务。

**第二十五条**  业主或物业使用人应当按合同约定交纳物业服务费。未按约定交纳的，业主委员会应当督促其限期交纳，逾期仍不交纳的物业服务主体也可依法申请仲裁或者提起诉讼。具体催收办法由市住房和城乡建设部门制定。

**第二十六条**物业服务主体不得以业主或物业使用人拖欠物业服务费用、不配合管理等理由，减少服务内容，降低服务质量，绑定电梯卡、门禁卡等限制业主出行，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热，以及限制业主使用电梯等实施损害业主合法权益的其他行为。

**第二十七条**住宅小区物业服务主体与业主出现矛盾纠纷，要积极发挥基层组织的主导作用，实行社区（村）、街道办事处（镇政府）、市政府相关职能部门逐级调处报告制度。

街道办事处（镇政府）、社区（村）应将小区物业收费及停车管理等纠纷纳入属地民事矛盾纠纷日常工作，定期摸排，及时调处。

社区（村）、街道办事处（镇政府）应积极组织协调，也可以委托辖区人民调解组织进行调解。经协调、调解仍未达成一致意见的，市政府相关职能部门应当通过协调会、听证会等方式组织调解，并邀请人大代表、政协委员、律师参加。

市政府职能部门组织调解后仍无法达成一致意见的，引导相关业主、物业服务企业和相关单位依法通过法律诉讼途径解决，并上报相关情况，做好相关信访工作。

**第二十八条** 物业服务主体应当遵守法律法规和政策规定，严格履行合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务；并按规定在物业服务区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，如实公布并及时更新物业项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话、物业服务内容和标准、收费项目和标准、电梯和消防等设施设备维保单位和联系方式、车位车库使用情况、物业费和业主共有部分经营收益收支情况、电梯维护保养支出情况等信息，可同时通过业主群等方式告知业主公示内容。

**第二十九条**  各部门工作职责：

市住房和城乡建设部门是物业服务行业主管部门，依法履行行业监管职责。

市发展和改革部门负责核定住宅小区前期物业服务收费标准。

市市场监督管理部门负责对物业服务主体收费行为进行监管，对未经市发改部门批复前期物业服务收费标准擅自收费，提高或变相提高收费标准，不按规定明码标价，装修保证金到期不退还等价格违法行为依法进行查处。

第七章 附 则

**第三十条**  本办法由市住房和城乡建设部门、市发展和改革部门、市市场监督管理部门按照各自职责负责解释。

**第三十一条** 本办法从2022年8月1日起公布施行，原办法自动废止，如遇上级出台新政策则按照新政策执行。

附件：1.大冶市住宅前期物业服务收费标准

2.大冶市住宅前期物业服务基础信息报送表

附件１

大冶市住宅前期物业服务收费标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务等级 | 收费标准（元/平方米·月） | | 服 务 标 准  《大冶市住宅物业服务规范》 | 说 明 |
| 有电梯 | 无电梯 |
| 一星级 | 0.8 | 0.4 | 按一星级服务项目、服务内容、服务标准执行 | 1.未达到对应星级服务项目、服务内容、服务标准的，收费标准相应下浮。  2.核定收费标准综合考量物业服务主体的企业星级、服务星级、服务内容、服务标准以及所服务小区的规模、环境、设施设备标准、业主承受能力、周边小区物业收费标准等因素。 |
| 二星级 | 1.2 | 0.7 | 按二星级服务项目、服务内容、服务标准执行 |
| 三星级 | 1.3 | 0.8 | 按三星级服务项目、服务内容、服务标准执行 |
| 四星级 | 1.4 | 0.9 | 按四星级服务项目、服务内容、服务标准执行。 |
| 1.55 | 1.00 | 按四星级服务项目、服务内容、服务标准执行。 |
| 1.65 | 1.15 | 按四星级服务项目、服务内容、服务标准执行。 |

附件2

大冶市住宅前期物业服务基础信息报送表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业企业名称： |  | 办公地址： | |  | | |
| 物业企业法人代表姓名及电话： |  | 物业企业联系人姓名及电话： | |  | | |
| 住宅小区名称： |  | 住宅小区地址: | |  | | |
| 小区出入口数量： |  | 小区建筑总面积： |  | 一期: | 二期: | 三期: |
| 水、电、气、有线电视、通讯等基础设施配套情况： |  | 人均托管面积（平方米）： | |  | | |
| 物业服务（管理）人员数量： |  | 已服务的其他小区收费标准： | |  | | |
| 市住建局核定的物业企业星级： |  | 申报的小区物业服务收费标准： | |  | | |
| 市住建局核定的物业服务星级： |  | 市发改局核定住宅小区前期物业服务收费标准： | |  | | |
| 市住建局（盖章）： | 年 月 日 | 年 月 日 | | |