

彭州市发展和改革委员会等3部门 关于进一步规范我市住宅物业服务收费等 有关问题的通知

各建设单位，各物业服务机构：

为进一步规范我市住宅物业服务收费行为，完善物业服务收费形成机制，保障业主和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《成都市物业管理条例》《四川省定价目录（2021年版）》等法律法规的规定，结合我市实际，现就进一步规范我市住宅物业服务收费管理有关事项通知如下：

一、物业服务收费按不同物业的使用性质和特点，依法实行政府指导价或者市场调节价。住宅（不含别墅）前期物业服务 and 保障性住房物业服务收费实行政府指导价。其他物业服务收费实行市场调节价。

二、物业服务收费实行政府指导价的，具体收费标准由建设单位或业主与物业服务人根据物业服务对应的等级标准，按照《彭州市物业服务等级政府指导价标准》（附件）执行，并在前期物业服务合同和保障性住房物业服务合同中具体约定。

物业服务收费实行市场调节价的，物业费标准按照公开公平、权责对等、质价相符的原则由双方通过物业服务合同约定，物业服务人不得擅自调整约定的物业服务收费标准。

鼓励业主与物业服务人在物业服务合同中约定与物业服务质量相符合的收费浮动机制，双向调整物业服务收费。

三、住宅物业服务包括综合服务、共用部位及共用设施设备运行和维修养护、装饰装修管理、公共秩序维护、环境卫生维护、绿化养护、创新服务七项内容，具体服务标准参见《四川省成都市地方标准〈住宅物业服务等级规范〉（DB5101/T 123-2021）》。

四、同一物业服务区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。

五、物业服务收费标准应当保持相对稳定。需要调整物业服务收费标准的，业主、物业服务人可以向业主委员会提出调整物业服务收费标准的申请，按照《成都市物业管理条例》规定程序办理。双方可以委托第三方评估机构对服务质量和服务价格及价格调整方案进行评估。物业服务人应当将物业服务收费标准的调整事项和结果及时报告物业所在地的镇人民政府、街道办事处。物业服务收费标准调整后，物业服务人应当与业主委员会签订补充协议。

六、物业服务收费按产权面积计算。未办理不动产登记的，已出具建筑面积实测报告的，以实测报告记载的面积为准；未出具实测报告的，以商品房买卖合同记载的建筑面积为准；已办理不动产登记的，以不动产证记载的房屋建筑面积为准。

物业服务人不得强制或者变相强制预收物业费。物业服务人按照物业服务合同约定预收物业费的，原则上不得超过

一年，物业服务合同有固定期限的不得超过合同有效期的剩余期限。不定期物业服务合同，不得约定预收物业费。预收物业费的，物业服务人应当将预收资金信息接入市智慧物业信息管理系统，供业主查询、监督。

业主、物业使用人应当按照物业服务合同的约定，按时足额支付物业服务费用。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费。

七、物业服务人根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费由双方约定。实行业主自行管理的小区物业服务费按《四川省物业管理条例》《成都市物业管理条例》相关规定执行。

八、住宅物业的建设单位与前期物业服务人约定的前期物业服务等级和内容，应当与建设单位申报的前期物业服务等级和内容一致。前期物业服务人与业主约定的前期物业服务等级和内容，应当与前期物业服务人与住宅物业的建设单位约定的前期物业服务等级和内容一致。

住宅物业的建设单位与前期物业服务人约定的前期物业服务收费标准，不得超过建设单位申报或批准的前期物业服务收费标准。前期物业服务人与业主约定的前期物业服务收费标准，不得超过前期物业服务人中标价格。

九、物业服务收费实行明码标价制度。建设单位或物业

服务人应将物业服务内容、服务标准、服务等级及收费依据、收费标准等内容，在销售场所及物业管理区域的显著位置进行公示。

十、物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）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）；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务人固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其他费用。

十一、业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主、物业使用人装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，其清运费实行市场调节价管理，业主可依法委托物业服务人、第三方或自行处理装修中产生的建筑垃圾。装修中产生的建筑垃圾由业主自行清运的，物业服务人不得收费；业主委托

物业服务人或第三方清运的，清运费标准由业主与物业服务人或第三方约定。

十二、建设单位出租（售）车位（库）的，应当至少提前十五日在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示拟出租（售）车位（库）的数量、位置、相关证明文件和租售价格及承租（购买）人条件等信息。

十三、物业服务人不按规定配合成本监审的，价格主管部门可以根据《政府制定价格成本监审办法》（国家发展和改革委员会第8号令）第四十三条，将不良信用记录推送“信用中国（四川成都）”网站向社会公示。

十四、街道办事处（镇人民政府）应当建立健全物业管理联席会议等相关协调工作机制，协调处理在业主大会设立、业主委员会选举及换届、物业服务人交接等物业管理活动中出现的重大矛盾纠纷。

发生物业管理争议后，当事人双方可以通过自行协商解决；协商不成的，可以向基层人民调解委员会或者街道办事处（镇人民政府）申请调解，也可以直接提起诉讼或者依法申请仲裁。

十五、业主、物业使用人、业主委员会发现物业服务人存在价格违法行为的，可以向行业主管部门（或街道办事处、镇人民政府）反映，并向市场监管部门进行举报，或者依法向人民法院提起诉讼。

十六、本通知自2024年7月22日起施行，有效期5年。原《彭州市发展和改革局彭州市住房和城乡建设局关于彭州

市物业服务收费管理及有关问题的通知》(彭发改价格〔2021〕2号)同步失效。执行期间，若国家、省、成都市有新的政策规定，从其规定。

本通知由彭州市发展和改革委员会会同彭州市住房和城乡建设局、彭州市市场监督管理局负责解释。

特此通知。

附件：彭州市物业服务等级政府指导价标准

彭州市发展和改革委员会
彭州市住房和城乡建设局
彭州市市场监督管理局
2024年7月22日

附件

彭州市物业服务等级政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/米 ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	2.59	1.68	±15%
四级	1.85	1.20	±15%
三级	1.30	0.80	±15%
二级	0.90	0.55	±15%
一级	——	0.35	±15%

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。