

同江市发展和改革局

同江市住房和城乡建设局

文件

同发改联发〔2024〕17号

关于同江市辖区前期物业服务收费标准及有关事项的通知

兴华街道办事处、繁荣街道办事处及各有关单位：

为进一步加强我市物业服务收费管理，保持物业服务收费政策的连续性和稳定性，维护业主和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《黑龙江省住宅物业管理条例》《黑龙江省定价目录》等法律法规规章规定，结合我市实际，参照佳木斯市发改委 佳木斯市住建局《关于佳木斯市市区物业服务收费管理有关事宜的通知》，现就我市辖区物业服务收费管理有关事项通知如下：

一、我市辖区内物业服务收费管理适用本通知。

二、本通知所称物业服务收费，是指物业服务人按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

三、物业服务收费遵循合理、公开以及服务内容、服务质量与收费标准相适应的原则。

四、物业服务收费按照不同物业的使用性质和不同阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

业主大会成立之前或者物业管理委员会组建之前的住宅（不含别墅和公寓，下同）前期物业服务收费及电梯费实行政府指导价；住宅前期物业服务阶段终止后，物业服务收费及电梯费实行市场调节价。

别墅、公寓以及商场、商服、酒店、写字楼等非住宅物业服务收费及电梯费实行市场调节价。

物业服务人为业主提供《同江市住宅前期物业服务及环境设施设备等级指导标准》（附件2）未涵盖的服务项目和服务范围等拓展性服务的，实行市场调节价，不列入（前期）物业服务合同，其服务标准和收费标准由物业服务人与业主共同协商且进行公示，并另行签订服务合同进行约定。

物业服务人提供拓展性服务的，如宠物代管、车辆租借、家电维修、家政保洁、助老、托幼、代购、代办等，可以根据物业管理区域业主的服务需求，与业主单独订立个性化服

务合同，提供有偿服务。

五、物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等形式，具体收费形式在物业服务合同中约定。

包干制是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

六、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；

（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、共用设施设备以及公众责任保险

费用；

（九）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、改造费用，应当通过住宅专项维修资金予以列支；住宅质量保修期内、保修范围内的建筑质量问题，由建设单位负责保修。上述两种支出不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

七、住宅物业服务项目包括：综合管理服务，公共区域秩序维护服务，公共区域保洁服务，公共区域绿化养护服务，以及共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维护服务等。

八、住宅前期物业服务收费按照以下规定确定。

住宅前期物业服务收费，由建设单位根据物业特点和服务要求，自行对照《同江市住宅前期物业服务收费指导标准》（附件1）和《同江市住宅前期物业服务及环境设施设备等级指导标准》（附件2），选择确定物业服务项目、物业服务标准以及对应的物业服务收费标准。建设单位持书面申请，到项目所在地物业行政主管部门办理前期物业服务标准备案，项目所在地物业行政主管部门应出具备案手续，市发改部门根据前期物业服务标准备案手续对前期物业服务收费标准以回函形式进行核准。建设单位应按照有关规定履行前期物业服务招标或协议选聘程序。

建设单位与前期物业服务人签订的前期物业服务合同中约定的物业服务标准和收费标准，要与《同江市住宅前期

物业服务收费指导标准》和《同江市住宅前期物业服务及环境设施设备等级指导标准》相一致。前期物业服务合同应当依法报项目所在地物业行政主管部门备案。前期物业服务人未按照规定办理备案的，由项目所在地物业行政主管部门按照《黑龙江省住宅物业管理条例》第七十四条规定依法处理。

建设单位应当依法与选聘的物业服务人订立前期物业服务合同，并在销售场所公示。建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容，或者同时签订前期物业服务委托协议，对前期物业服务的内容进行约定。

物业服务人应当建立健全真实、完整的保洁记录，维修记录、绿化养护记录等物业档案资料，对物业档案资料缺失的，依法承担相应责任，由项目所在地物业行政主管部门按照《黑龙江省住宅物业管理条例》第七十七条规定依法处理。

前期物业服务期间，前期物业服务人提供的前期物业服务低于备案标准的，项目所在地物业行政主管部门经核实后，对前期物业服务标准予以重新备案，市发改部门以回函形式重新核准收费标准。

住宅交付使用后，业主或者物业服务人需要对前期物业服务标准和收费标准进行调整的，应当由业主共同决定，按照《黑龙江省住宅物业管理条例》第十七条相关规定执行。对物业服务人未按照（前期）物业服务合同约定的服务标准

和收费标准提供物业服务的，业主有权向业主委员会（物业管理委员会）、社区居委会或者街道办事处、所在地物业行政主管部门举报；业主委员会（物业管理委员会）或者社区居委会应当监督物业服务人履行（前期）物业服务合同，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改，也可以依法向人民法院提起诉讼；街道办事处、所在地物业行政主管部门应当指导、检查、监督物业服务人依法履行义务，依法调处物业管理纠纷，维护物业服务人和业主的合法权益；物业服务人对物业服务中存在的问题拒不整改的，所在地物业行政主管部门应当将其列入物业服务企业“黑榜”，全年被列入“黑榜”2次及以上的，根据存在问题严重程度，给予约谈企业负责人、实施重点监管、记入信用档案、限制承接物业项目、清出物业项目等处理。

九、住宅前期物业服务阶段终止后的物业服务收费确定方式。

已成立业主大会的，物业服务收费由业主委员会（物业管理委员会）与物业服务人根据项目特点和要求，可以参考《同江市住宅前期物业服务收费指导标准》和《同江市住宅前期物业服务及环境设施设备等级指导标准》，协商确定物业服务标准和收费标准后，提交业主大会依法表决通过。

未成立业主大会的，依法由社区居委会代行业主委员会职责，按照前款规定与物业服务人协商确定物业服务标准和

收费标准后，提交业主大会依法表决通过。

通过协商无法确定物业服务标准和收费标准或者（前期）物业服务合同期满未重新签订物业服务合同的，物业服务标准和收费标准可暂按原物业服务合同约定执行。

物业服务人与业主委员会（物业管理委员会或者社区居委会）应当按照确定的物业服务标准和收费标准，依法签订物业服务合同。

十、物业服务收费以元/月·平方米（建筑面积）为计费单位，可以按月、季、年计收。物业服务人根据（前期）物业服务合同约定预收物业费的，预收期限最长不得超过一年。

十一、业主应当根据（前期）物业服务合同的约定交纳物业服务费。因业主原因未及时办理入住手续、业主办理入住手续后未入住的物业，物业服务人已经按照（前期）物业服务合同约定提供服务的，物业服务费正常收取，业主不得以未接受服务或者无需接受服务为由拒绝支付物业服务费。业主与物业服务人另有约定的，从其约定。

十二、与住宅配套使用的电梯服务费用，在前期物业服务阶段的具体收费标准依据《同江市住宅前期物业电梯收费标准》（附件3）确定，并在前期物业服务合同中明确收费标准。

十三、别墅、公寓、商场、商服、酒店、写字楼等非住宅的物业服务收费，由物业服务人依据所提供的服务的内容、

成本等情况，与业主协商确定具体收费标准，并签订物业服务合同进行约定。

十四、与住宅配套建设、使用的车库和停车泊位，物业服务人应当与业主共同协商确定服务内容、服务标准和收费标准，并依法签订服务合同。

十五、物业服务人不得以任何形式收取装修管理保证金。物业服务人依据与业主、装修施工单位签订的《装饰装修管理协议》约定，在物业管理区域内向业主提供装修垃圾清运服务的，可以收取相应的服务费用，服务收费标准应当予以公示。

十六、物业服务人应当认真执行《中华人民共和国价格法》关于明码标价的规定，在物业服务区域内醒目位置公示物业服务企业名称、服务内容、服务标准、计费方式、收费标准、收费依据以及项目所在地物业服务监督举报电话和收费监督举报电话等有关内容，自觉接受业主监督。

十七、业主、业主委员会或者物业管理委员会与物业服务人发生物业服务质量和价格争议纠纷的，可以向物业所在地相关人民调解组织申请调解，调解不成或者不同意调解的，可以依法向人民法院提起诉讼。业主、业主委员会或者物业管理委员会和物业服务人可以聘请第三方评估机构参与物业服务质量和价格评估，出具公正、客观、真实、准确的评估结论。

十八、关于物业服务指导标准方面的事宜，由市住房和

城乡建设局负责解释和处理。

关于物业服务收费标准和收费政策制定方面的事宜，由市发展和改革局负责解释和处理。

关于物业服务收费不按国家规定公示和不执行政府指导价标准收费行为的监督检查工作，由市市场监督管理局负责处理。

十九、小区中公共照明（含住宅楼道声控灯）的维修、更换、养护相关费用及其涉及电费包含在住宅前期物业服务收费中，不允许额外收取。

二十、按照省发改委 省财政厅等四部门关于印发《清理规范城镇供水供电供气供热行业收费 促进行业高质量发展实施方案》的通知中：“建筑区划红线内供水（含二次加压调蓄）设施依法依规移交给供水企业管理的，其运行维护、修理更新等费用应逐步计入供水成本；由物业公司管理（含二次加压调蓄）的按照“谁服务、谁收费”的原则依法依规纳入物业服务成本。”相关要求，二次供水费用包含在住宅前期物业服务收费中，不允许额外收取。

二十一、根据 2019 年《佳木斯市物业管理条例》第二章第十四条规定：“下列条件之一的，建设单位或者 10 人以上业主可以向物业所在地街道办事处或者乡（镇）人民政府提出召开首次业主大会会议的书面申请：（一）已出售并交付使用的房屋专有部分面积达到建筑物总面积 50% 以上的；（二）

已出售并交付使用的房屋套数达到总套数 50%以上的;(三)首套房屋已出售并交付使用满两年,且已出售并交付使用的房屋套数达到总套数 25%以上的。建设单位应当及时报送筹备首次业主大会所需的文件资料。”街道办事处或者乡(镇)人民政府对符合召开首次业主大会条件的小区,应当及时督促并协助小区建设单位或业主尽快召开首次业主大会、成立业主委员会。

二十二、本通知自 2024 年 8 月 1 日起施行,有效期五年。到期继续收费,需物业主管部门提前两个月提出申请。

- 附件: 1.《同江市住宅前期物业服务收费指导标准》
2.《同江市住宅前期物业服务及环境设施设备等级指导标准》
3.《同江市住宅前期物业电梯收费指导标准》

同江市发展和改革局

同江市住房和城乡建设局

2024 年 9 月 4 日

同江市发展和改革局办公室

2024 年 9 月 4 日印发