福州市物价局
福州市房地产管理局

榕价房[2007]3号

福州市物价局、福州市房地产管理局关于印发《福州市物业服务收费管理实施细则》(暂行)的通知

各县（市）区物价局、房管局（建设局），各有关物业企业：

根据省人大《福建省物业管理条例》、市人大《福州市物业管理若干规定》及省物价局、省建设厅《关于印发＜福建省物业服务收费管理实施办法＞的通知》（闽价房［2007］31号）精神，现将《福州市物业服务收费管理实施细则》（暂行）印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇〇七年四月十八日

抄送：省物价局，省建设厅，市人大常委会办公厅，市政府办公厅，存档。

福州市物业服务收费管理实施细则（暂行）

一、为促进物业服务行业健康有序发展，规范物业服务收费行为，增加物业服务行为的透明度，保障物业企业和业主的合法权益，根据相关法律法规、国家发展和改革委员会、建设部《物业服务收费管理办法》及省物价局、省建设厅《福建省物业服务收费管理实施办法》精神，结合我市实际，制定本实施细则。

二、本实施细则适用于福州市行政区域内具有法定物业服务资质的物业企业对物业服务区域提供物业服务的收费行为。

三、政府提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业企业；鼓励物业企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈和价格歧视，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

四、物业服务收费应当遵循合法、合理、公开以及收费项目、收费标准与服务内容、质量相符的原则。

五、物业服务收费实行统一政策、分级管理。市政府价格主管部门会同市房地产行政主管部门制定福州市物业服务收费管理实施细则，县（市）区政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

六、物业企业服务收费按不同物业的性质和特点实行政府指导价和市场调节价。

住宅前期物业（不含酒店式公寓、别墅、低密度联排高档住宅，下同）服务收费实行政府指导价。实行政府指导价的物业企业服务收费包括物业服务费、房屋装修垃圾清运费、停车管理费。物业企业根据业主的委托提供前期物业服务合同约定以外的服务，其服务收费由物业企业与委托服务的业主双方约定。

业主大会成立后的住宅物业及其他类型的物业服务收费实行市场调节价。

七、物业服务费是指物业企业按照物业服务合同的约定，对住宅、非住宅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，向业主或物业使用人所收取的费用。实行政府

指导价的物业服务费采用包干制形式，由市政府价格主管部门会同市房地产行政主管部门制定《福州市普通住宅物业服务等级指导性收费标准》（以下简称《收费标准》），并定期公布。

房屋装修垃圾清运费是指物业企业对物业服务区域内房屋装修过程中产生的建筑垃圾提供清运服务所收取的费用。房屋装修垃圾清运费收费标准按照《福州市住宅物业小区房屋装修垃圾清运收费标准》（另文下达）执行。业主无装修的，物业企业不得收费。

停车管理费是指物业企业对物业服务区域内车辆停放提供管理服务所收取的费用。停车管理费具体管理办法及收费标准另文下达。

八、实行政府指导价的物业服务费，实行招投标的，开发建设单位在委托招投标前，应根据物业特点和服务要求，按《收费标准》确定相应的服务等级及具体收费标准后进行招投标，并与中标的物业企业在合同中约定服务等级、服务内容及具体收费标准。未实行招投标的由开发建设单位与物业企业根据《收费标准》在合同中确定服务等级、服务内容及具体收费标准。

物业企业与业主前期物业服务合同（协议）中需列明与开发建设单位约定的服务等级、服务内容、具体收费标准、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应当一致。

前期物业服务合同期满但未成立业主大会的，其具体收费项目、收费标准由业主与物业企业根据《收费标准》在物业服务合同（协议）中约定。无法约定的由楼盘所在地县（市）区政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协调。

实行市场调节价的物业服务费可以采取包干制或者酬金制等形式，具体服务内容、收费标准及收费形式等由业主或经业主大会通过由业主委员会代表业主与物业企业在物业服务合同（协议）中约定。

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

酬金制是指业主向物业企业预交物业服务费用，物业企业在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金，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。

十、实行物业服务费包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业企业的利润；

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业企业的酬金。

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、物业服务人员的工资、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；

3、物业服务区域清洁卫生费用；

4、物业服务区域绿化养护费用；

5、物业服务区域秩序维护费用；

6、办公费用；

7、物业企业固定资产折旧；

8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、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，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

十一、实行政府指导价的住宅依法改作写字楼的，其收费标准按该住宅物业服务费标准的2倍确定。依法改作其它用途的其收费标准按该住宅物业服务费标准的2．5倍确定。

十二、本实施细则所指的物业服务费，不包含物业服务区域内由业主使用的公共水电费用。公共水电费用单独按实由业主分摊，具体分摊办法由物业企业与业主在物业服务合同（协议）中约定。物业企业使用的由物业企业承担。

十三、物业服务区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

物业企业不得以任何名义向供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位收取物业服务区域内规划配套设施用房物业服务费用。

十四、物业企业每月应在小区醒目处公布一次当月由业主使用的公共水电费用分摊详细情况。

十五、物业服务收费按业主房屋产权建筑面积收取（不含附属间），

建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与共用房屋分摊面积。已办理房屋所有权证的，按房屋所有权证登记建筑面积收取；未办理房屋所有权证的，按购房合同标明的的建筑面积收取。

十六、物业服务费用从物业交付买受人之日起按月收取，物业服务合同（协议）另有约定的从其约定。

十七、纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付物业买受人的物业，物业服务费或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。

物业交付买受人后，物业服务区域内相关配套设备设施尚未完备的，其物业服务费标准可适当降低，降低幅度在15%以内，差额部分由开发建设单位承担。物业企业与业主的前期物业服务合同（协议）中应对上述情况作详细说明。

十八、业主应当按照物业服务合同的约定足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同（协议）约定逾期不交纳物业服务费用或物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业企业可以依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业发生产权转移时，原业主或者物业使用人应当结清物业服务费用或者物业服务资金。

十九、实行物业服务酬金制方式，预收的物业服务资金属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况，同时接受业主或者业主大会的质询。

二十、实行物业服务费用酬金制方式，物业企业或者业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。审计费用的承担经业主大会通过并由业主委员会代表业主与物业企业在服务合同中约定。

二十一、物业企业已经接受委托实施物业服务相应收取服务费用的，

其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

二十二、物业企业对同一物业服务区域内同一交付时间、同一使用性质、同一类型的物业服务收费，应按统一标准收取，不得以任何形式采取价格歧视。

二十三、物业企业不得向进入小区内为业主提供配送、装修、维修、安装、中介等服务的外来人员收取任何费用。

二十四、各有关物业企业应当按规定实行明码标价，在其服务区域内的显著位置或收费地点，统一采用收费标价牌形式实行明码标价。

实行明码标价方式由价格主管部门统一规定，各级价格主管部门的价格监督检查机构对明码标价格式进行监制。物业服务收费明码标价的内容包括：物业企业名称、收费对象、服务等级、服务内容、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、价格举报电话12358等。

二十五、为保证《收费标准》制定的准确性和可指导性，每年第四季度由政府价格主管部门会同房地产行政主管部门选定一定数量的有代表性的物业企业作为成本监审对象，于次年第一季度由政府价格主管部门进行成本监审。物业企业应当配合政府价格主管部门并如实提供物业服务成本，不得弄虚作假。

二十六、各县（市）政府价格部门会同同级房地产行政主管部门在市级《收费标准》范围内核定本行政区域的普通住宅物业服务等级指导性收费标准，并报市政府价格主管部门及市房地产行政主管部门备案。

二十七、各县（市）区政府价格主管部门会同房地产行政主管部门应当加强对物业企业的服务内容、服务标准、收费项目和收费标准的监督。物业企业违反物业管理法规及有关价格法律、法规和政策规定的，由房地产行政主管部门和政府价格主管部门分别根据有关法律、法规和规定予以处罚。

二十八、本实施细则由福州市物价局、福州市房地产管理局按照各自职能负责解释。

二十九、本实施细则自2007年6月1日起执行。