

庄河市物价局

庄河市公安局文件

庄河市城乡建设局

庄价发〔2016〕2号

转发大连市物价局 大连市公安局 大连市国土资源和房屋局关于建立和完善物业服务价格形成机制规范物业服务收费行为的通知

各有关单位：

现将大连市物价局、公安局、国土资源和房屋局《关于建立和完善物业服务价格形成机制规范物业服务收费行为的通知》（大价发〔2016〕19号）转发给你们，并结合我市实际，提出如下意见，请一并贯彻执行。

一、本通知适用于庄河市行政区域内实施物业、停车服务的住宅小区。

二、本通知自 2016 年 7 月 1 日起执行，原有关规定与本通知相抵触的，以本通知规定为准，原《转发大连市物价局、大连市国土资源和房屋局关于进一步加强物业收费管理规范收费行为的通知》（庄价发〔2014〕11 号）、《关于规范住宅电梯收费标准的通知》（庄价发〔2014〕10 号）同时废止。

附件：大连市物价局、公安局、国土资源和房屋局《关于建立和完善物业服务价格形成机制规范物业服务收费行为的通知》



庄河市物价局



庄河市公安局



庄河市城乡规划建设局

2016 年 6 月 1 日

庄河市物价局办公室

2016 年 6 月 1 日印发

大连市物价局
大连市公安局文件
大连市国土资源和房屋局

大价发〔2016〕19号

关于建立和完善物业服务价格形成机制
规范物业服务收费行为的通知

各区、市、县、先导区价格、停车场、物业主管部门，各有关单位：

为贯彻落实国家发展改革委和省物价局物业服务价格改革政策，建立并逐步完善物业服务价格主要由市场决定的形成机制，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业持续健康发展，根据国家发展改革委《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）、辽宁省物价局《关于印发〈辽宁省定价目录〉（2015版）的通知》（辽价发〔2015〕59号）、大连市人民政府《关于促进物业服务行业发展的实施意见》（大政发〔2014〕40号）精神，经研究，现就我市物业服务价格的有关政策明确如下，请认真贯彻执行。

一、适用范围

本通知适用于大连市中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新园区实施物业、停车服务的住宅小区。其它区、市、县及先导区可参照执行，也可根据本地实际情况自行确定物业、停车服务价格管理形式。

二、住宅小区物业服务收费

本着公开、公平、公正和诚实守信的原则，建立并逐步完善物业服务价格主要由市场决定的形成机制，鼓励市场竞争，引导开发建设单位或业主委员会通过招投标方式选聘物业服务企业，确定物业服务收费标准。

（一）新开发建设的住宅小区，鼓励通过公开招投标方式选聘物业服务企业，物业服务收费标准按照合同或前期物业服务协议的约定执行。

（二）成立业主委员会的既有住宅小区，可由业主委员会根据业主大会决议，与物业服务企业签订物业服务合同，约定物业服务内容和物业服务收费标准；通过公开招投标方式选聘物业服务企业的既有住宅小区，物业服务收费标准可按中标价格执行。

暂未成立业主委员会的既有住宅小区，物业服务收费标准应按照业主与开发建设单位或物业服务企业签订的（前期）物业服务协议、房屋买卖合同的约定执行。现行物业服务收费标准低于物业服务协议或合同约定的，应继续按照价格主管部门认定的现行收费标准执行。

(三) 对物业管理区域明确、基本具备物业服务条件但没有物业服务企业提供服务的住宅小区，可根据业主大会决议选聘专业服务企业开展专项服务，服务价格由双方协商确定。

(四) 需要调整物业服务收费标准的住宅小区，应根据业主大会决议依照法定程序重新确定物业服务收费标准。

(五) 商厦、写字楼、公寓和别墅及其他非住宅类物业服务的收费标准由业主（物业买受人）与物业服务企业协商确定。

三、住宅小区电梯运行收费

（一）新开发建设的住宅小区，电梯运行费与物业服务费一并确定，收费标准按照合同或前期物业服务协议的约定执行。

（二）既有住宅小区，电梯运行费已计入物业服务费之内的，按双方协议约定的标准执行；电梯运行费未计入物业服务费之内：已成立业主委员会的，电梯运行费收费标准由业主委员会根据业主大会决议与物业服务（或电梯服务）企业协商确定；暂未成立业主委员会的，电梯运行费继续按照现行收费标准执行。

（三）需要调整电梯运行费收费标准的住宅小区，应根据业主大会决议依照法定程序重新确定电梯运行费收费标准。

（四）商厦、写字楼、公寓、别墅及其他非住宅类的电梯运行费收费标准由业主（物业买受人）、使用人与开发企业或物业（电梯）服务企业协商确定。

四、住宅小区停车服务收费

（一）地上停车服务收费。在建筑区划内的公共场地或者占

用业主共有道路的停车服务收费由业主大会决定。在业主大会决定之前，停车服务收费标准暂按现行规定执行。

(二) 室内（地下）停车服务收费。室内（地下）停车场产权属于开发建设单位或人防工程的，停车服务收费标准暂按现行规定执行。

(三) 购买车库、室内（地下）车位产权的，停车服务费按照协议约定的收费标准执行。

五、物业服务收费备案管理

物业服务收费实行事后备案。物业（停车）服务企业经行业主管部门备案后，市内四区和高新园区到市价格主管部门办理（备案信息将在大连市价格信息网公示），其他区市县到当地价格主管部门办理。

六、物业服务收费行为规范

(一) 物业服务企业在办理房屋入住手续时不得以任何理由向业主收取保证金、抵押金、管理费等项费用。业主装修房屋时产生的装修垃圾由业主自行清运的，物业服务企业不得向其收取垃圾清运费。业主委托物业服务企业清运装修垃圾的，收费标准由双方协商确定。

(二) 物业服务费按房屋所有权证登记的房屋建筑面积计算。未办理房屋所有权证的，以售房合同中房屋建筑面积或房屋测绘部门实测的房屋建筑面积计算。

(三) 物业服务费、停车服务费、电梯运行费原则上可按月

收取。经业主同意，可适当延长收费期限，并在合同或协议中注明，但最长不得超过一年期限。对住宅小区地上长期停放的车辆按年收费的，鼓励实行价格优惠。

（四）物业服务企业根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务费收费标准由双方协商确定。

（五）物业服务企业代收代缴供水、供电、供气、通讯、有线电视等费用，不得向业主收取手续费等额外费用。

（六）电梯卡、出入门卡首次办卡 3 张以内的免收卡工本费，超出部分或因丢失和人为损坏等原因重新办理的，物业服务企业可按实际成本收取卡工本费。

已投入使用且无电梯卡、出入门卡的住宅小区，经改建拟采用电梯卡、出入门卡方式管理时，由业主大会或相关利益人依照法定程序确定。

（七）物业（电梯）服务企业应将住宅电梯收费收入单独列帐，按实结算，定期（每年不少于一次）向业主公布收支账目，自觉接受业主和业主委员会的监督。

七、物业服务收费公示

物业（停车）服务企业向业主提供服务并收取费用时，应严格按照规定实行收费公示，未经公示或公示以外的收费项目禁止收费，对不按规定实行收费公示或利用收费公示进行价格欺诈的行为，价格主管部门将依法进行查处。

（一）物业服务收费公示内容包括：物业服务企业名称、服

服务内容、收费项目、收费依据（按合同收费的，应注明依照合同；按业主大会决议收费的，应注明依据业主大会决议）、收费标准、计费方式、收费期限、价格、物业、停车场主管部门投诉电话、物业服务企业电话及与业主日常生活有关的部分公用事业价格等。

（二）物业服务企业应在住宅小区或收费场所显著位置设立公示栏、公示牌（板），有条件的企业可采用电子显示屏等方式实行公示。公示栏、牌（板）和电子显示屏应做到牢固耐用、内容完整、字迹清晰，出现破损或公示内容调整变化时，应及时进行修复、更新。

（三）建设单位在与物业买受人签订房屋买卖合同时，应当约定物业服务的服务内容、服务标准、收费标准、计价方式等内容，其中涉及物业买受人共同利益的约定应当一致，并在售房场所的醒目位置予以公示。

（四）市物价局负责市内四区、高新园区物业服务费公示的监制，其他区、市、县由当地价格主管部门负责监制（统一样式可登陆大连市价格信息网站查询）。

八、物业服务价格监管

（一）建立健全职能部门监管机制。各级价格、停车场、物业主管部门应按照职责分工、依法依规履行监管职责，相互支持，密切配合，共同做好物业市场监管工作。

（二）建立健全市区价格监管体制。按照市政府物业管理工

作要求，进一步强化区级监管职能，充分发挥区价格、停车场、物业主管部门、街道办事处、社区居委会的作用，形成分工明确、权责一致、齐抓共管、上下联动、服务到位的物业服务价格监管格局。

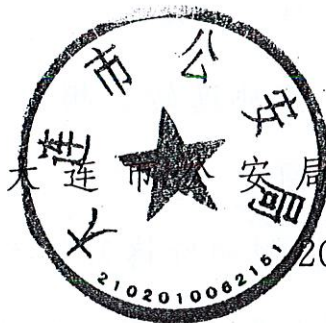
（三）建立健全投诉受理机制。按照职责认真受理业主投诉和政策咨询，对业主投诉的问题要认真调查核实，依法处理，并根据需要及时反馈处理结果。严格落实首问负责制度，对确认不属于本部门管理的问题，应协助转交相关部门或提供联系方式，做到件件有落实、事事有回音。

（四）建立行业自律机制和价格诚信考评制度。发挥价格协会、行业协会的作用，引导物业服务企业讲诚信、重品牌，自觉遵守法律法规和价格政策，切实提高服务质量和水平，促进行业、企业的健康发展。

（五）加大监督检查和执法力度。各级价格、停车场、物业主管部门要加强对物业服务企业的日常监管，依法查处各种违规违法行为。对不按规定实行收费公示和明码标价以及其他违反价格管理的行为，价格主管部门应依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等有关规定予以查处。对管理乱、服务差、有违规行为的物业（停车）服务企业，停车场和物业主管部门可根据情节轻重依法予以处理。

九、本通知自 2016 年 5 月 1 日起执行。原有关规定与本通知相抵触的，以本通知规定为准。原《关于印发〈大连市物业服

务收费管理实施细则〉的通知》（大发改收费字〔2009〕449号）、《关于进一步加强物业收费管理规范收费行为的通知》（大价发〔2014〕50号）、《关于调整住宅电梯费收费标准的通知》（大价发〔2013〕82号）同时废止。



2016年3月25日

大连市物价局综合处

2016年3月25日印发
