

郑州市物价局 文件 郑州市住房保障和房地产管理局

郑价公〔2014〕4号

郑州市物价局 郑州市住房保障和房地产管理局 关于印发《郑州市物业服务收费管理办法》的 通知

各县（市）、区价格主管部门，房地产管理部门，各建设单位、物业服务企业：

为进一步规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、国家发展改革委和建设部《物业服务收费管理办法》等法律、法规和规定，结合我市实

际，制定了《郑州市物业服务收费管理办法》，经市政府第8次常务会议同意，现予以印发，请认真贯彻执行。



郑州市物价局



郑州市住房保障和房地产管理局

2014年8月1日

郑州市物业服务收费管理办法

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、国家发展改革委和建设部《物业服务收费管理办法》等法律、法规和规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于具有独立法人资格、取得物业服务资质的物业服务企业，在郑州市市区内提供物业服务时收取物业服务费的管理工作。

第三条 郑州市市区的物业服务收费管理工作由郑州市物价局负责；各县（市）、上街区的物业服务收费管理工作由当地价格主管部门负责。

第四条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，提供物业服务向业主所收取的费用，主要包括以下内容：

- （一）综合管理服务；
- （二）物业共用部位的日常维护和管理；
- （三）物业共用设施、设备及其运行、使用的日常维护和管理；
- （四）环境卫生、绿化管理服务；
- （五）物业管理区域内公共秩序维护。

第五条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、透明和收费与服务水平相适应的原则。

第六条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价两种价格管理模式。

住宅小区未成立业主大会和新建住宅前期物业服务，物业服务收费实行政府指导价。

住宅小区已成立业主大会的，物业服务收费实行市场调节价。

别墅及非住宅类物业服务收费实行市场调节价。

第七条 物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

物业服务成本构成一般包括以下部分：

（一）服务及管理人员的工资、社会保险和按规定应当提取的福利费等；

（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）物业服务企业办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）经业主或业主大会同意的其他费用。

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，不得计入物业服务成本。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费实行等级管理。

(一) 物业服务项目包括综合管理服务、公共区域秩序维护服务、公共区域清洁服务、公共区域绿化养护服务和共用部位、共用设施设备日常运行、养护、维修服务五项。

(二) 每个服务项目根据服务要求、设施设备配置情况不同，分为五个收费等级。

(三) 物业服务企业所申报的综合管理服务项目的等级，不得高于所选的公共区域清洁服务、公共区域秩序维护项目等级。

(四) 物业服务最终价格为五项对应等级收费标准之和。

第九条 住宅小区物业服务收费各等级的基准价和浮动幅度，由具有定价权的价格主管部门依据房地产行政主管部门确定的物业服务等级标准制定。

各住宅小区具体的物业收费标准由业主与物业服务企业在价格主管部门核准的物业服务项目等级的基准价和浮动幅度内约定。

第十条 实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务企业在与业主签定物业服务合同时约定。

第十一条 执行政府指导价的物业服务企业，应当在房屋交付使用前，持以下资料原件（复印件加盖单位公章）向价格主管部门申报物业服务收费项目等级标准。价格主管部门在实地勘验后，对具备收费条件的物业小区核定收费项目等级标准。

(一) 规划部门批准的建设工程规划许可证、住宅小区总平

面图；

- (二) 房地产行政主管部门认定的服务等级标准材料；
- (三) 申请物业服务收费等级标准的书面材料；
- (四) 物业服务企业资质证书的复印件；
- (五) 法人登记证书及营业执照副本；
- (六) 物业服务合同；
- (七) 物业承接查验报告；
- (八) 其他需要报送的资料。

第十二条 本办法实施前实行政府指导价的住宅小区，继续按原合同约定执行。物业服务企业如需调整物业服务收费标准，可按照本办法的规定，在新制定的政府指导价标准范围内进行调整，并应征得小区专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第十三条 物业服务企业在物业服务中，应当严格履行物业服务合同，遵守国家的法律法规，为业主提供质价相符的服务。

第十四条 物业服务收费以房屋所有权证登记的建筑面积为准计算；办理房屋所有权证前以售房合同中约定的建筑面积为准计算。

第十五条 完成物业承接查验并交付使用的房屋，自开发建设单位交付之日下月起，业主开始按月交纳物业服务费。

第十六条 因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的房屋或已竣工但尚未出售的空置房屋，物业服务费用由开发建设

单位全额承担。

第十七条 业主或物业使用人装修期间产生的装修（建筑）垃圾由业主或物业使用人按规定自行清运的，物业服务企业不得收费；委托物业服务企业清运的，清运费由业主与物业服务企业协商确定。

第十八条 住宅小区的物业服务企业推广使用集成电路卡（IC卡）的，按业主实际使用数量免费发放，丢失补办的可按成本价收取费用。

第十九条 住宅小区机动车停车服务费实行政府定价。

在全体业主共有道路或者其他共用场地停放机动车辆的，是否交纳停车服务费，收取的停车服务费如何使用，应当经业主大会或物业管理区域内专有部分占建筑总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

物业服务企业在全体业主共有的地面和地下规划共用车位、道路或其他共用场地收取的停车服务费，扣除经营管理成本后的业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照商定的意见或业主大会的决定使用。

规划用于停放机动车的车位，在产权人取得相关产权后，可由产权人通过出售、附赠或者出租等方式约定。产权未明晰前，车位的收益归全体业主所有。

第二十条 物业企业代供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视等单位收费时，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十一条 物业服务企业不得以保证金、抵押金等形式变相收费。

第二十二条 物业服务企业已收取物业服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十三条 物业服务企业应当按照政府价格主管部门的规定，在物业管理区域内的显著位置，采取公示栏、公示牌、收费表、收费清单、收费手册或多媒体终端查询等方式实行明码标价。明码标价的内容包括：物业服务企业名称、收费对象、服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费依据、计费方式、计费起始时间、价格管理形式、价格举报电话 12358、行业监督电话等。

第二十四条 物业服务企业违反物业服务收费相关规定收费的，由价格主管部门依法进行查处。

第二十五条 本办法自 2014 年 9 月 1 日起执行。《郑州市物价局 郑州市房地产管理局关于印发〈郑州市物业服务收费管理实施办法（试行）〉的通知》（郑价公〔2004〕2 号）及其他相关文件和规定同时废止。

- 附表：1. 郑州市住宅小区物业服务收费政府指导价标准
2. 郑州市住宅小区停车服务费标准

附表 1

郑州市住宅小区物业服务收费政府指导价标准

单位：元/月·平方米（建筑面积）

收费 标准 服务项目	一级		二级		三级		四级		五级	
	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层	多层	高层
综合管理服务费	0.14	0.15	0.12	0.13	0.09	0.10	0.06	0.08	0.04	0.06
公共区域秩序维护服务费	0.23	0.51	0.19	0.43	0.16	0.36	0.12	0.29	0.08	0.23
共用部位、共用设施设备日常运行、养护、维修服务费	0.07	0.60	0.06	0.51	0.05	0.43	0.04	0.34	0.02	0.26
公共区域清洁服务	0.20	0.41	0.16	0.36	0.12	0.30	0.09	0.24	0.06	0.18
公共区域绿化养护服务费	0.06	0.06	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03	0.03	0.00	0.00
合计	0.70	1.73	0.58	1.48	0.46	1.23	0.34	0.98	0.20	0.73

注：1、以上标准不含物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。2、多层带电梯物业费按同级别高层标准收取。
3、多层、高层住宅以基准价为基础，向上浮动幅度不超过10%，下浮不限。

附表 2

郑州市住宅小区停车服务费标准

地面规划共用车位每车每月 40 元；已出售和定向出租的车位每车每月 30 元。

地下规划共用车位每车每月 160 元；已出售和定向出租的车位每车每月 40 元。

郑州市物价局办公室

2014 年 8 月 1 日印发
