《关于规范我县物业服务收费管理的通和》

政策解读

一、出台背景和必要性

加强我县普通住宅物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，建立合理、公开、质价相符的物业服务收费机制，促进我县物业服务行业持续健康发展，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益。

二、政策依据

根据《湖南省物业管理条例》、《湖南省定价目录》、《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271号）文件等有关规定。

三、制定过程

（一）由县发改局参照永州市物业文件和其他县区物业文件拿出道县物业服务收费文件草案。

（二）将道县物业服务收费文件草案提交县发改局领导班子、住建局领导班子、市场监督管理局领导班子审议通过。

（三）2024年6月25日，由县住建局组织县发改局、市场监管局在县住建局二楼召开了座谈会，听取物业服务企业的意见。

（四）2024年7月5日，县发改局、住建局、市场监管局联合在政府网上对《关于规范我县物业服务收费管理的通知》（征求意见稿）进行了公示。

（五）将修改完善后的收费文件草案提交三个部门领导班子审议通过联合发文，并在政府网进行公示。

四、制定内容及解读

一、我县范围内的普通商品住宅前期物业服务费收取标准实行政府指导价，普通商品住宅前期物业服务费指的是业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务费（包括已购车位的物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）。

二、我县范围内的别墅（专指带室外庭院独立成栋的商品住宅和联排商品住宅）、其他非住宅，以及业主大会成立之后（含成立后因故辞退或另聘物业的）的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）实行市场调节价。

三、我县普通住宅物业服务等级分为一、二、三、四、五级，最低等级为一级，最高等级为五级。普通住宅物业服务内容共五项：1.综合管理服务；2.公共区域清洁卫生服务；3.公共区域秩序维护服务；4.绿化日常养护服务；5.共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务。

四、我县实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务费收取标准，由建设单位在商品房开始预售前根据物业特点和服务要求，选择服务项目、服务等级，在政府指导价基准价及浮动幅度内拟定，在商品房买卖合同中与买受人予以约定。

实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务费，由物业服务人与建设单位完成物业承接查验移交完毕后的三十日内持资料到县发展和改革局进行备案审查。

六、物业服务费用交纳义务人依照规定确定。

七、物业服务收费实行明码标价。

八、住建部门应当会同发展和改革部门和市场监管部门，建立物业服务质量评价动态调整机制。对投诉率高、问题反映集中、达不到合同约定服务质量的物业服务企业进行重点检查，责令限期整改。逾期拒不改正的记入企业不良经营记录和信用档案。

九、对物业服务人不按照有关法律和规章的，由市场监督管理部门按照有关法律和规章予以处罚：

十、凡本通知未予具体规定的，均按《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规〔2022〕271号）相关规定执行。

五、执行时间

本通知自2024年8月5日起施行，有效期五年。执行期间，若遇省、市有新的文件规定，从其规定。

道县发展和改革局

2025年7月11日