

许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2023〕96号

签发人：郑永辉

办理结果：A

对市政协八届一次会议第08010227号提案的答复

蒋桢桢、岳亮委员：

你们提出的关于“规范物业收费标准”的提案收悉。现答复如下：

一、关于物业收费标准

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）精神，非保障性住房物业服务和住宅小区停车服务收费已经放开。目前，住宅小区的收费实行市场调节价。《河南省物业管理条例》第五十二条：物业服务收费应当

遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的，物业服务企业应当与业主委员会协商，并经业主大会同意；没有成立业主大会的，需由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

市市场监管局物价监督管理分局已在工作中要求物业服务企业按照物业服务合同约定收取费用并做到明码标价。

二、关于物业服务合同

（一）关于前期物业服务合同。《河南省物业管理条例》第四十六条：建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案前，应当按照划定的物业管理区域，通过招投标方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，提供前期物业服务。第四十七条第二款：建设单位应当将前期物业服务企业名称、物业服务内容、物业服务收费标准和物业服务合同期限等内容纳入商品房销售信息，并进行公示。

（二）关于业主大会选聘物业服务企业。《河南省物业管理条例》第五十三条：业主大会选聘物业服务企业的，业主委员会应当与物业服务企业签订物业服务合同。鼓励业主大会采用招投标方式选聘物业服务企业。物业服务合同应当对物业服务事项、服务标准、服务费用、收费方式、双方的权利义务、物业管理用房、

专项维修资金的使用、合同期限、违约责任等内容进行约定。

三、工作开展情况

为提升全市物业服务水平和群众满意度，聚焦解决群众关注度高的物业服务标准及收费信息公开问题，维护群众合法权益，我局3月份联合市发展改革部门开展加大住宅小区物业服务信息公开力度专项行动，督促物业服务企业严格落实物业服务信息公开公示制度，营造诚实守信市场环境。

10月份我局将联合市市场监管局重点对企业营业执照持有情况、信息公示情况、信息备案情况、经营行为情况、消防设施设备管理情况等内容进行检查，对存在问题多且整改不到位的企业记入信用档案不良记录，通过奖优罚劣，促进行业自律。

下一步，我局将指导各县（市、区）物业行政主管部门加大《河南省物业管理条例》等法律法规的宣传力度，健全落实物业服务企业信用评价体系，加强事中事后监管，促进物业服务企业严格按照物业服务合同依法诚信经营，维护良好的市场秩序。

感谢您对住房和城乡建设事业的关心和支持！



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961

联系人：闫放

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）