

# 许昌市住房和城乡建设局文件

许建政协〔2021〕24号

签发人：郑永辉

办理结果：B

## 对市政协七届五次会议 第144号提案的答复

谭伟峰委员：

你提出的关于“缴纳物业服务费用”的提案收悉。现答复如下：

### 一、关于未交付物业交纳物业服务费用问题

国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）规定：纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。

### 二、关于未入住房屋交纳物业服务费用问题

《许昌市住宅小区物业管理办法》（许政〔2007〕54号）规定：业主应当根据物业服务合同的约定缴纳物业服务费用；已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位缴纳；物业买受人尚未居住的，应当缴纳一半的物业公摊费用。

### 三、关于出台物业服务收费政策指导文件问题

2015年，省发改委依据《河南省人民政府关于进一步深化价格改革的意见》和《河南省发展和改革委员会关于印发〈河南省定价目录〉的通知》，制定了新的《河南省定价成本监审目录》，除保障性住房物业管理服务收费实行政府指导外，没有涉及其它物业收费。同时废止了2003年原河南省发展计划委员会《关于印发河南省成本监审目录的通知》。

### 四、物业服务成本构成

国务院《物业管理条例》规定：业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）规定的物业服务成本主要包括：管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业服务企业固定资产折旧；物业共用部位、共用设施设备及其公众责任保险费用；经业主同意的其它费用等方面。

## 五、规范物业服务收费开展的主要工作

**（一）增加物业服务收费透明度。**按照省住建厅要求，9月初我局下发了《关于落实开展“加大物业服务收费信息公开力度让群众明明白白消费”工作的通知》，要求各县（市、区）物业管理行政主管部门督促辖区物业服务企业在物业管理区域内设置“信息公示栏”，对物业区域信息、物业服务企业及项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话、物业收费标准、服务标准、服务内容、日常维修保养单位名称、共用费用分摊和收支等相关信息进行公示，进一步增加物业服务透明度。

**（二）清理物业行业不合理收费。**按照上级要求，为规范物业服务领域相关收费行为，4月份，市市场监管局、市住建局联合召开了全市清理取消供水供电供气供暖行业不合理收费提醒告诫会，向物业服务企业发放了《关于规范物业行业收费行为的提醒函》，要求物业服务企业严格遵守法律法规，加强物业服务收费价格自律，依法诚信经营，严禁超标准收费、合同规定以外收费；指导市物业管理协会，督促物业服务企业签订《物业领域收费行为自律承诺书》；转发了市发改委、市财政局、市住建局、市市场监管局、市城管局联合印发的《关于清理规范供水供电供气供暖行业不合理收费的公告》，要求各县（市、区）物业管理行政主管部门督促辖区物业服务企业做好《公告》的印发、张贴和宣传工作，接受广大业主的监督。

**（三）规范物业服务企业供暖收费行为。**按照省发改委《关

于做好清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费有关事项的通知》要求，我局组织各县（市、区）物业管理行政主管部门召开专题会议，要求督促物业服务企业严格落实“2021年3月1日起，任何单位代收供水供电供气供暖费时，严禁向用户加收额外费用”的规定，不得收取供暖热损费。对物业服务企业违规收费的，市场监管和价格主管部门将依法进行查处。

## 六、下步工作谋划

下一步，我局将督促物业服务企业持续做好清理规范不合理收费政策的宣传工作，配合市市场监管和价格主管部门加强对物业服务企业的监督检查，严禁物业服务企业超标准收费、合同规定以外收费，发现涉及物业领域不合理收费的行为，及时移交市市场监管部门依法查处。

2021年11月8日



联系单位及联系电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961；

联系人：陈绍军；

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（1份）。