

德惠市发展和改革局 文件 德惠市住房和城乡建设局

德发改价格联〔2021〕3号

关于规范德惠市城区住宅前期 物业服务收费标准及有关问题的通知

各乡镇、街人民政府，各住房开发建设单位、物业服务企业、业主委员会：

为规范我市物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，维护物业服务市场收费秩序，根据《价格法》、《民法典》、《物业管理条例》、《吉林省物业管理条例》、国家发展和改革委员会、建设部《物业服务收费管理办法》、住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等法律、法规、政策的规定，综合考虑我市经济发展水平、物业管理实际、物业服务成本、居民承受能力等因素，经市政府同意，现就我市住房前期物业服务收费及有关问题通知如下。

一、住宅前期物业服务，是指新建住宅物业在业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位按照有关规定选聘物业服务企业提供

的物业服务。

二、住宅前期物业服务收费，是指物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的服务费用。

三、住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理，具体收费标准如下：

（一）城区住宅前期物业服务收费标准

一级为：1.2 元/m²月；

二级为：0.9 元/m²月；

三级为：0.6 元/m²月；

（二）电梯费

8 层以下（含 8 层）楼房为多层，8 层以上的楼房为高层。

有电梯的住宅楼在物业服务基础费之上加收电梯费，标准为：

多层及电梯洋房电梯费（含-1 层）：

1-2 层：0.45 元/m²月；3-4 层：0.50 元/m²月；

5-6 层：0.55 元/m²月；7-8 层：0.60 元/m²月；

高层电梯费（含-1 层）：

1-2 层：0.26 元/m²/月；3-4 层：0.28 元/m²/月；

5-6 层：0.30 元/m²/月；7-8 层：0.32 元/m²/月；

9-10 层：0.34 元/m²/月；11 层及 11 层以上：0.36 元/m²/月。

不含负 1 层的住宅楼，1 层住户不收取电梯费。

（三）保障性住房收费：0.2 元/m²月。

（四）商业用房和车库收费

临街商业用房：享受物业服务的，须低于小区内住宅收费标准；不享受物业服务的，可不收取物业费；

小区内商业用房：原则上高于小区内住宅收费标准，具体费用按合同约定收取；

车库（地上及地下）：须低于小区内住宅收费标准。

（五）阁楼收费

内置楼梯阁楼，按建筑面积减半收取。外置楼梯阁楼按建筑面积全额收取。

阁楼建筑面积的计算按相关文件规定执行。

（六）前期物业收费

前期物业收费按上述标准执行。小区内规划设计的绿化、亮化、硬化、公共停车位、监控设施等项目，不能正常提供服务的，在相对应收费标准基础上每缺一项降低 0.05 元。

上述六方面收费含公共保洁费用、公共部位水电费用，不含生活垃圾处理费（每户每年 36 元）。

所有小区的物业服务，应在三个等级及对应的收费标准中任选其一，并按要求收费及提供服务。

四、住宅前期物业服务等级，严格按照吉林省地方标准《普通住宅物业服务规范》（DB22/T 1786-2013）规定的标准执行。

五、住宅前期物业服务收费应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则，具体收费标准由住宅开发建设单位选聘的物业服务企业根据本企业提供的物业服务等级和上述物业服务收费政府指导价标准，在住房前期物业服务合同中与业主明确约定。

六、非居住性用房的物业服务收费实行市场调节价，主要依据业主的要求和物业服务企业所提供的服务内容、服务质量，按照优质优价的原则，具体物业服务收费标准由业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业协商确定。

七、物业服务成本包括以下方面：

（一）物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（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）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其他费用。

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，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

八、业主或物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、业主大会、业主委员会同意后，按照规定办理有关手续，由此所得收益用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

九、对小区内公共道路上停放的车辆收取停车费，应由业主、

业主大会、业主委员会与物业服务企业协商确定。收取停车费的小区，停车费收入按照业主大会、业主委员会的决定使用。

物业服务企业或停车服务企业接受业主委托，按照停车服务合同约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用，其停车服务收费实行市场调节价。对业主已购买产权的停车位、车库不得另行收取停车费。

十、业主大会、业主委员会成立后，住宅物业服务收费标准，按照物业管理的相关法律法规和政策，由业主大会、业主委员会与物业服务企业在物业服务合同中协商确定。

十一、物业服务收费的计价单位为元/m²/月。未办理不动产登记的，以房屋买卖合同记载的建筑面积为准；已办理不动产登记的，以不动产登记证记载的建筑面积为准。物业服务收费按月计收，物业服务合同有约定的，物业服务收费可以预收，预收时间不得超过12个月。

十二、各住房开发建设单位和物业服务企业，要严格执行原吉林省物价局、吉林省住房和城乡建设厅《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知》（吉省价收〔2012〕179号）的规定，不得强制收取物业服务过程中的建筑和装修垃圾清运费、装修保证金、装修人员出入证件费、二次供水加压费；物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用，物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，不得向业主收取手续费等额外费用；不得强制代收水电

气热费、有线电视收视费、入住手册费，以及房屋销售和入住环节中的其它有关费用。

十三、物业服务企业在物业服务过程中要加强管理，提高服务，严格遵守国家的法律、法规和价格政策，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的物业服务。

物业服务企业应按照政策规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置、业主出入口、物业服务办公场所设立公示栏或公示牌，对物业服务企业名称、服务内容、服务标准、收费依据、收费项目、收费标准、计费方式、计费起始时间、服务监督投诉电话等有关情况进行公示。

十四、市政府价格主管部门会同市住房和城乡建设主管部门，对物业服务企业的服务收费、服务内容、服务标准、服务规范，按照各自职能分别做好物业管理和政策解释工作，市场监督管理部门要加强物业服务收费的监管。

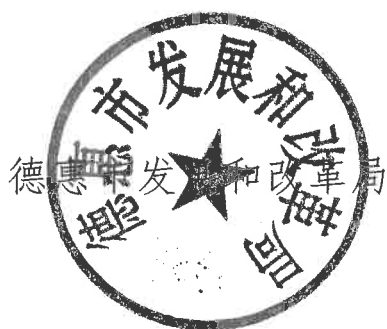
定期由住建、乡镇、街道、社区、业主委员会对物业服务企业服务等级进行考核，对于没有达到相应等级而收取物业服务费的物业服务企业，降低其物业服务收费标准；对于没有实质性物业服务内容而收取物业服务费以及其它乱收费的行为，由市场监督管理部门依法严肃查处。

十五、物业服务和管理中的其它问题，由物业服务企业、业主、业主大会、业主委员会、乡镇、街，按照国家、吉林省关于物业管理方面的法律、法规和政策加以解决。

十六、乡镇、街政府所在地的住宅前期物业服务收费标准可参照城区执行。

十七、本通知自 2021 年 12 月 1 日起执行。在此之前已签署前期物业服务合同的，按合同约定的物业服务内容及物业服务收费标准执行；本通知实施后，住宅前期物业服务收费标准按本通知执行；业主委员会成立后，重新选聘物业服务企业的，物业服务收费标准可参照此文件执行。

附件：德惠市城区住宅物业服务等级指导标准



（此文主动公开）

抄送：德惠市市场监督管理局

德惠市发展和改革委员会办公室

2021 年 11 月 4 日印发

《德惠市城区住宅物业服务等级指导标准》			
附表	等级		
项目	内容	一级（1.2元/㎡/月）	二级（0.9元/㎡/月）
（一） 综合服务	有标准的物业服务用房，办公设施设备齐全； 签订规范的物业服务合同，全面履行合同条款； 公示营业执照、服务合同内容、《德惠市城区住宅物业服务等级指导标准》、服务人员信息、24小时服务电话； 岗位职责、制度齐全，有突发事件应急预案； 档案管理标准化； 合理配备服务人员，满足岗位需要，每万平方米的建筑面积配备1.5—2名保洁人员（有保洁机械设备的可适当减少保洁人员），1—1.5名保安人员（人车分流小区可适当减少保安人员），小区内至少有3名万能工，并24小时轮班在岗，配备2名专业消防安全员； 特种岗位人员持证上岗，其他人员培训上岗。工作期间统一着装，配备对讲机，挂牌服务； 小区内设置平面图、宣传板、公示栏，每季度开展一次物业相关法律法规知识宣传活动； 小区内配置健身器材、文体设施和专用活动场地，节假日开展文娱活动； 公益性暖心活动有计划、有行动、有效果； 每季度向业主或业主委员会征求服务意见； 无违法、违规行为，无违反物业合同，无上访和投诉事件。	1、有标准的物业服务用房，办公设施设备齐全； 2、签订规范的物业服务合同； 3、公示营业执照、服务合同内容、《德惠市城区住宅物业服务等级指导标准》、服务人员信息、24小时服务电话； 4、岗位职责、制度齐全，有突发事件应急预案； 5、档案管理标准化； 6、合理配备服务人员，满足岗位需要，每万平方米的建筑面积至少配备1—1.5名保洁人员（有保洁机械设备的可适当减少保洁人员），0.5—1名保安人员（人车分流小区可适当减少保安人员），小区内至少有2名万能工，1名专业消防安全员； 7、特种岗位人员持证上岗，其他人员培训上岗。工作期间统一着装，配备对讲机，挂牌服务； 8、小区内设置平面图、宣传板、公示栏，定期开展物业相关法律法规知识宣传活动； 9、小区内配置健身器材； 10、每年向业主或业主委员会征求服务意见。	1、有标准的物业服务用房； 2、签订规范的物业服务合同； 3、公示营业执照、服务合同内容、《德惠市城区住宅物业服务等级指导标准》、服务人员信息、24小时服务电话； 4、岗位职责、制度齐全，有突发事件的应急预案； 5、档案管理标准化； 6、每万平方米的建筑面积至少配备1—1.5名保洁人员（有保洁机械设备的可适当减少保洁人员），0.5—1名保安人员（人车分流小区可适当减少保安人员），小区内至少有1名万能工； 7、特种岗位人员持证上岗，工作期间统一着装，配备对讲机，挂牌服务； 8、小区内设置平面图、宣传板、公示栏、健身器材。
（二） 保洁服务	楼内无垃圾杂物、无乱贴乱画、无小广告，公共地面、墙面、棚、轿厢、消防栓、通讯网络箱、管道井干净整洁，公共门窗明亮； 2、楼外无垃圾杂物、无积水、无积雪，设施设备干净整洁，垃圾日产日清； 3、楼内、外无乱悬挂、无“飞线”； 4、按单元配置密闭垃圾桶，外观整洁，桶内消杀； 5、道路、场地、场所、电动车（自行车）棚、停车场干净整洁； 6、水系、亭阁、山石景观干净整洁； 7、宣传栏、标识牌干净整洁； 8、雨、污水井及时清掏； 9、楼顶屋面经常清扫，干净整洁、无杂物。	1、楼内无垃圾杂物、无乱贴乱画、无小广告，公共地面、墙面、棚、轿厢、消防栓、通讯网络箱、管道井干净整洁，公共门窗明亮； 2、楼外无垃圾杂物、无积水、无积雪，设施设备干净整洁，垃圾日产日清； 3、楼内、外无乱悬挂、无“飞线”； 4、按单元配置密闭垃圾桶，外观整洁，内部消杀； 5、道路、场地、电动车（自行车）棚、停车场干净整洁； 6、雨、污水井及时清掏； 7、楼顶屋面经常清扫，干净整洁、无杂物。	1、楼内无垃圾杂物、无乱贴乱画、无小广告，公共地面、墙面、棚、轿厢、消防栓、通讯网络箱、管道井干净整洁，公共门窗明亮； 2、楼外无垃圾杂物、无积水、无积雪，设施设备干净整洁，垃圾日产日清； 3、楼内、外无乱悬挂、无“飞线”； 4、每2个单元门不少于1个密闭垃圾桶，外观整洁，内部消杀； 5、雨、污水井及时清掏； 6、楼顶屋面经常清扫，干净整洁、无杂物。
（三） 安保服务	1、规划的出入口，常年开放，不锁闭，出入口值班岗亭，24小时值守，每日上班立岗不低于12小时； 2、每天按照规定路线区域和时间进行巡逻； 3、道路和防火通道畅通，无阻碍； 4、机动车管理有序，非业主车辆做好出入管理登记； 5、设置安全警示、温馨提示等物业服务标志； 6、中央监控室24小时专人值守，并做好值班记录； 7、定期消防巡查、防火检查，按照规定检测消防设施，进行防火演练； 8、建立安全组织，定期组织安全会议和技能培训； 9、建立消防器材台账，有检查记录； 10、楼顶屋面无杂物，无构筑物，无养殖动物。	1、规划的出入口，常年开放，不锁闭，出入口值班岗亭，24小时值守，每日上班立岗不低于9小时； 2、按照规定路线和时间进行巡逻； 3、机动车管理有序，非业主车辆做好出入管理登记； 4、设置安全警示、温馨提示等物业服务标志； 5、中央监控室24小时专人值守，并做好值班记录； 6、建立安全组织，定期消防巡查、防火检查，按照规定检测消防设施； 7、建立消防器材台账，有检查记录； 8、楼顶屋面无杂物，无构筑物，无养殖动物。	1、规划的出入口，常年开放，不锁闭，主出入口值班岗亭，24小时值岗； 2、设置安全警示、温馨提示等物业服务标志； 3、监控设备运行正常，可随时查阅； 4、定期消防巡查、防火检查，按照规定检测消防设施； 5、机动车管理有序； 6、楼顶屋面无杂物，无构筑物，无养殖动物。
（四） 维修服务	1、道路维修养护良好，保持平整； 2、亮化设施完好率98%，公共照明夏季晚7点至晚11点，冬季晚5点至晚10点，节日常明；接到报修后及时修复； 3、电动车充电桩正常使用； 4、监控设施完好； 5、楼内公共部位非瓷砖的墙面、顶棚三年粉刷一次； 6、设备间保持整洁、通风、无滴漏和鼠害等现象； 7、合理划分和使用公共停车位； 8、设施设备检查、维修记录齐全，有派修单和验收单； 9、屋面落水口及时疏通，落水管保持完好无损； 10、屋面防水保质期后及时检查维修，符合使用专项维修资金条件的除外。	1、道路维修养护良好，保持平整； 2、亮化设施完好率95%，公共照明夏季晚7点至晚10点，冬季晚5点至晚9点，节日常明；接到报修后及时修复； 3、电动车充电桩正常使用； 4、监控设施完好； 5、楼内公共部位非瓷砖的墙面、顶棚四年粉刷一次； 6、合理划分和使用公共停车位； 7、设施设备检查、维修记录齐全，有派修单和验收单； 8、屋面落水口及时疏通，落水管保持完好无损； 9、屋面防水保质期后及时检查维修，符合使用专项维修资金条件的除外。	1、道路维护良好，保持平整； 2、亮化设施完好率90%，公共照明夏季晚7点至晚10点，冬季晚5点至晚9点，节日常明；接到报修后及时修复； 3、设施设备检查、维修记录齐全，使用正常； 4、监控设施完好； 5、楼内公共部位非瓷砖的墙面、顶棚五年粉刷一次； 6、屋面落水口及时清通，落水管保持完好无损； 7、屋面防水保质期后及时检查维修，符合使用专项维修资金条件的除外。
（五） 绿化美化	有专业的绿化人员，制定并落实工作计划； 配建亭阁、园林景观； 3、乔木、灌木、绿篱、草坪成活率在95%以上； 4、绿地适时组织浇灌、施肥、补栽和补种； 5、绿化植物修剪有型，无草荒及杂草，并及时治理病虫害； 6、绿化区内无垃圾和杂物，无踩踏痕迹，无其他占用，无种植蔬菜； 7、绿化地设有爱护绿化的宣传牌和消杀警示牌。	1、乔木、灌木、绿篱成活率在85%以上； 2、绿地适时组织浇灌、施肥、补栽和补种； 3、绿化区内无垃圾和杂物，无其他占用，无种植蔬菜； 4、绿化植物修剪有型，无草荒及杂草，并及时治理病虫害； 5、绿化地设有爱护绿化的宣传牌和消杀警示牌。	1、乔木、灌木、绿篱成活率在80%以上； 2、绿化区内无垃圾和杂物，无其他占用，无种植蔬菜； 3、绿化植物修剪有型，无草荒及杂草，并及时治理病虫害。

备注：1、上述指导标准所列价格为指导价格，最终以业主委员会与物业公司协商价格为准； 2、本指导标准只适用于已成型的封闭式小区； 3、老旧散小区以环卫处管理标准为准。