

# 物价部门面向社会广泛征求《枣庄市住宅物业服务收费管理实施办法》意见

为规范我市住宅物业服务收费行为,维护业主、物业服务企业的合法权益,市物价局在深入调研、广泛听取意见建议的基础上,形成了《枣庄市住宅物业服务收费管理实施办法(征求意见稿)》,现面向社会广泛征求意见建议。

广大市民可在市物价局门户网站(www.zzwj.gov.cn)上查阅《实施办法》,可通过电子邮件、来信、传真形式提出意见建议。电子邮箱:zswsjw@163.com; 传真电话:8686182; 邮寄地址:枣庄市光明大道1679号市物价局收费管理科(邮编:277800)。

公开征求意见时间:2013年8月19—29日

## 枣庄市住宅物业服务收费管理实施办法

(征求意见稿)

**第一条** 为规范住宅物业服务收费行为,维护业主、物业服务企业的合法权益,根据《山东省物业管理条例》和《山东省住宅物业服务收费管理办法》等有关规定,结合本市实际,制定本实施办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内住宅物业服务收费及监督管理。

**第三条** 本办法所称住宅物业服务收费,是指物业服务企业按照物业服务合同的约定,对住宅区内的房屋及配套设施和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序,向业主或者物业服务人收取的费用。

**第四条** 提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业,鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争,禁止价格欺诈,促进物业服务收费通过市场形成。

**第五条** 住宅物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

**第六条** 普通住宅物业服务成本包括:  
(一)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、检测费用;

(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、安全防范费用;

(六)办公费用;

(七)物业服务企业的固定资产折旧;

(八)物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用;

(九)经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用,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。

**第七条** 住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅前期物业服务费、停车服务费实行政府指导价,由市场价格主管部门会同市物业管理行政主管部门制定基准价格和浮动幅度,报市人民政府批准并每年向社会公布。滕州市基准价格和浮动幅度由其价格主管部门会同同级物业管理行政主管部门制定,报同级人民政府批准,每年向社会公布,并报市物价局备案。物业服务费、停车服务费具体收费标准,由建设单位与前期物业服务企业在规定内的基准价和浮动幅度内约定,

列入购房合同。

非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务费、停车服务费实行市场调节价,按相应的经营性用房物业服务费标准收取。

**第十一条** 业主或者物业服务人应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。已纳入物业服务范围但物业尚未交付业主或者物业服务人使用的,物业服务费用应由建设单位交纳。

业主或者物业服务人无正当理由拖延办理交付手续的,物业服务费从建设单位书面通知业主或者物业服务人办理交付手续之日起按月计收。

物业服务合同有约定的,物业服务费可以预收,预收时间不超过半年。

**第十二条** 房屋交付后空置一年以上(不含一年)的,其物业服务费按实际执行标准减收,减免比率不低于20%,合同另有约定的,从其约定。

**第十三条** 物业服务企业对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为业主或物业服务人免费配置出入证(卡)。因业主责任造成出入证遗失、损坏需要补办的,物业服务企业可根据成本费用向有关业主收取补办证件费用并开具规范票据。除此之外不得再另行收费。

**第十四条** 车位租赁费实行政府指导价,由市场价格主管部门会同市物业管理行政主管部门制定房屋产权面积(不含与住宅

配套的储藏室面积)计收。

改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室实行市场调节价,按相应的经营性用房物业服务费标准收取。

**第十五条** 物业管理区域内业主共有车库内的车位使用人应当交纳停车服务费。停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。

业主或者物业服务人使用人对汽车或非机动车辆有看管要求的,应当与物业服务企业另行约定。

已购车位但空置一年以上(不含一年)的,停车服务费应当适当减免,减免比率不低于20%。

**第十六条** 占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的,应当交纳车位场地使用费,收费标准由业主大会综合考虑车位租赁费的价格等因素确定;业主大会成立前,经半数以上业主同意,车位场地使用费收取标准按车位租赁费标准的80%执行。

**第十七条** 物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或者物业服务人配送、维修、安装、执行公务等车辆收取停车费用。

除前款规定以外的其他外来车辆,停放超过2个小时的,业主大会成立前,按照物业管理行政主管部门备案的临时管理规约约定执行,业主大会成立后,经业主大会同意可以收取一定费用,具体收费标准由业主大会与物业服务企业约定。

**第十八条** 供水、供气、供电、供暖等专业经营单位应当按照与业主签订的物业服务合同,向最终用户收取费用。

物业服务企业接受专业经营单位及环卫管理单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位及环卫管理单位收取报酬。

专业经营单位及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

**第十九条** 业主或者物业服务人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾,应当按照物业服务企业或者社区居民委员会指定的地点堆放,并承担清运费用,具体收费标准由双方协商确定。

**第二十条** 物业服务企业应当加强价格自律,遵守价格法律、法规、政策,严格履行物业服务合同,服务标准与收费标准应当质价相符。

**第二十一条** 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示服务企业名称、服务内容、服务等级及内容、计费方式、计费起始时间、服务项目、收费标准以及收费依据、12358价格举报电话等,接受业主的监督,不得向业主或者物业服务人收取任何未予标明的费用。

**第二十二条** 物业服务企业应当至少半年在物业管理区域显著位置公告一次共有部分收益的收支账目。

**第二十三条** 物业服务企业违反规定以及物业服务合同,擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的,业主或者物业服务人有权拒绝缴纳。

物业服务企业依约履行义务的,业主或者物业服务人应当按时足额交纳物业服务费,不得以任何理由拒绝交纳。业主拒不缴纳的,物业服务企业可依法追缴。

物业产权转移时,业主或者物业服务人应当结清物业服务费。

**第二十四条** 市、区(市)价格主管部门会同同级物业管理行政主管部门按照价格管理权限,负责本行政区域内物业服务收费的日常管理和监督检查工作。

**第二十五条** 价格主管部门对物业服务实行成本监审制度和价格监测制度。物业服务企业应当按照价格主管部门的要求,如实反映情况,提供必要的资料。

**第二十六条** 价格主管部门和价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查。物业管理企业违反国家、省、市物业管理法规及有关规定,未提供相应物业服务的,由价格主管部门根据国家、省、市的有关规定予以处理。价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查。物业服务企业有下列行为之一的,由价格主管部门依据《价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规予以处罚:

(一)超出政府指导价浮动幅度制定收费标准的;

(二)超等级收费的;

(三)采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的;

(四)强制服务并收费的;

(五)不按规定实行明码标价的;

(六)其他违反价格法律、法规规定的行为。

**第二十七条** 价格主管部门、物业管理行政主管部门未按照《价格法》、《山东省物业管理条例》和本办法管理和监督物业服务费的,由上级价格主管部门、物业管理行政主管部门予以纠正,并依法追究有关人员责任。

**第二十八条** 本办法实施前已签订物业服务合同尚未到期的,在合同期内物业服务及其收费标准等仍按原合同约定执行。

**第二十九条** 其他管理人的物业服务收费可参照本规定执行。

### 争当主角 争做先锋

## 峄城城管全力迎接省级卫生城市复审

**峄城讯** 自峄城区迎接省级卫生城市复审责任分工会议后,峄城区城市管理局高度重视,立足职责范围,对照省级卫生城市复审标准,认真细致地制定了迎审活动方案,争当主角,争做先锋,坚持早行动、早部署,抓细、抓实、抓到位,求实效。

在区直各职能部门和属地镇(街)的积极配合下共清理各类垃圾1680余吨;查处店外

摆放堆放、占道加工修理330余处;取缔非法占道洗车26处;取缔马路市场2处,疏导规范流动摊点180余个;清除城区道路两侧墙体张贴物、野广告等2860余张;清理落地招牌76块、商业条幅186条;查处车辆抛洒行为3起、9辆次,责令当事人清扫洗刷污染路面近1000平方米;强制拆除铁皮棚、钢架亭棚、简易搭建棚等违章搭建2800余平方米;完成城

区35座公厕的管道加固、水箱等配件的更换和门窗等设施的维修工作,新购置垃圾桶260个,果皮箱430个。拆除城区有损市容的广告招牌30余块,划定停车位160余处,严肃查处停车待客两轮摩托车52台,非法营运39台次。目前,全局正上下齐心、全力以赴,积极开展迎接省级卫生城市复审“争当主角 争做先锋”活动,吹响迎检“冲刺”集结号。

下阶段,峄城区城市管理局将突出重点,主攻薄弱环节。针对市容管理、环卫保洁、户外广告、渣土管理等各项基础性工作,进一步明确责任,健全机制,做到工作有措施、管理有标准、执法有依据,确保全面达标。其次,针对主要街道、重点区域、大型商贸城、专业市场等迎检过程中出现的随机性、反复性大的老大难问题,将落实专人定点看管,尽最大努力

将这些问题消灭在萌芽状态。

按照“保洁全天候、责任全覆盖、管理无缝隙”的要求,加强对车站、广场、沿街单位、绿化带等公共部位的保洁。通过增人、错时、延时等办法消除盲点;组织专人在人员多、管理难度大的重点部位担当劝导员,对不文明现象进行及时劝导和制止;对城区在建工地,强化源头管理,确保工地出入口整齐规范,渣土运输井然有序,路面整洁;对城区范围内公厕、转运站、果壳箱等环卫基础设施,确保设施完备、功能良好、环境整洁、使用有序。  
(通讯员 王曙光)



近日,山亭法院召开“百庭千案”观摩评查活动工作会议。该院党组书记、院长王光耀等与评查组进行座谈,努力提升法官司法能力、司法公信建设。(通讯员 朱雯雯 王涛 摄)

### 滕州城管 集中治理小广告

**滕州讯** “烟酒糖茶”、“超市”、“保健品”……细心的市民不难发现,许多店铺喜欢在门口电线杆上加装一块LED、霓虹灯等广告牌匾。但是,大多数线杆广告都是私自加装,大小不一,影响了市容市貌,同时存在严重安全隐患。针对此状,结合辖区实际情况,滕州市城管局荆河分局开展了线杆广告集中整治活动,有效提升了市容整洁度。

据了解,在整治过程中,滕州市城管局荆河分局考虑到经营户的实际困难,采用人性化操作办法,坚持宣传教育在先,将说理式执法贯穿于整个整治过程,组织执法人员多次上门讲解线杆广告对环境的影响以及对交通安全的危害。通过宣传教

育,大多数店家表示愿意改正自己的违章行为。同时,针对少部分不理解整治工作的经营户,执法人员耐心地与之沟通,晓之以情、动之以理,双管齐下使其理解、支持、配合执法工作,一方面告知其行为已经违反了相关规定,应自觉遵守法律法规,呼吁其从自我做起,规范广告设置行为,为创建省级卫生城市贡献自己的力量;另一方面,对一些清理难度比较大或经营户无法及时清理的广告牌,执法人员不畏酷暑,爬上线杆,用自备的切割机、钳剪等工具协助其进行拆除。

截至8月16日,执法人员共拆除线杆广告19块,规范店外经营23家,取得了较好的市容效果。  
(通讯员 崔跃)

### 山亭工商 服务发展实现新突破

**山亭讯** 今年以来,山亭工商以“作风建设提升年”活动为契机,促进地方经济发展这一中心,转变作风,提升效能,服务发展实现了四个新突破。

积极协调,取得省、市工商局支持,帮助新型农业产业组织开展工商注册登记,扶持其公平参与市场竞争,相继登记注册了全市首家土地托管专业合作社和全省首家具备个人独资企业资格的家庭农场。目前,上半年办理家庭农场营业执照20余家。始终把提高经济增长质量和促进小微企业发展作为工作重点,结合区域实际,出台促进全区实体经济发展的“二三四五”新举措,扎实开展“红盾帮扶”和“走企业、听意见、解难题、促发展”活动。上半年共办理动产抵押登记36件,助企融资1.8亿元,抵押物值5.9亿元,发展农村经纪人65名,登记注册各类市场主体574户,同比增长19.8%,注册

资本11297.2万元,同比增长33.77%。扶持农合组织发展实现新突破。按照“大力培育、全面发展、逐步规范”的工作思路,在注册、融资、商标、合同等方面帮扶方面狠下功夫,新发展农民专业合作社44户,出资总额4231万元,同比分别增长24%和20%。目前,山亭区共发展农民专业合作社386户,出资总额51130.37万元。农村土地合作社发展到90余家,涉及全区10个乡镇(街道),100多个行政村,入社土地面积10万余亩。推进商标战略实施实现新突破。大力实施商标品牌带动战略,今年新注册商标87件,同比增长18.9%。目前全区已拥有中国驰名商标1件,省著名商标5件,地理标志证明商标1件,集体商标1件。峄城区有效注册商标总量达1097件,其中农产品注册商标达692件,占全市农产品商标总量的51.9%。(通讯员 刘士强)



### 西岗派出所扎实做好信息采集

**滕州讯** 8月15日,滕州市公安局西岗派出所召开专题会议,安排重点加强对前科人员指纹、血样采集工作。加强

业务培训。以五个警务室为单位,对其专职人员,根据采集操作流程,加强指导专题培训,便于今后工作人员将血样采集信

息方便快捷进行数据录入。注重工作实效。对所采集的嫌疑人严格落实身份信息,即:人员信息是否符合、是否有违法前科、是否是上网逃犯,确保人员信息准确和指纹、血样采集质量。(通讯员 张孝金)

### 西岗派出所 检查易燃易爆场所

**滕州讯** 为加强高温季节辖区内易燃易爆场所的安全管理,有效杜绝安全事故的发生。于8月14日,滕州市公安局西岗派出所组织警力集中对辖区涉及的加油站、液化气站等重点场所进行安全检查。民警重点检查了加油站内的输油、电气等管道、线路的分设、加油机、油罐与站内外其他建筑物之间的防火间距等

是否符合要求;对液化气站及加油站的灭火器器材配备、油罐、气罐的防雷、防静电等保护设施是否健全完善;并对经营人员的消防安全、灭火器材的实际操作实用进行了现场询问和演示。对2处经营人员操作灭火器不到位,现场进行批评,并当场进行辅导,使其掌握操作技能。  
(通讯员 张孝金)

## 滕州法院“三化”推进审务督察工作

**滕州讯** 今年以来,滕州法院结合自身工作实际,制定了《滕州市人民法院审务督察工作实施细则》等文件,从机构设置、人员配备、职责职能等方面完善审务督察工作,实现了审务督察工作常态化、规范化、实效化,确保了司法公正高效。实现审务督察常态化。成立了院长为组长、分管副院长为副组长、各主要部门负责人

为成员的审务督察领导小组,并从监察室、政治处、办公室等部门抽调6人成立了审务督察工作组。工作组采用明察与暗访相结合、定期与不定期相结合的方式对工作作风、车辆管理、诉讼费收取、庭审规范、廉政作风等方面进行督查。今年以来,工作组共回访案件30余件,组织查岗30余次,评查案卷20余件,督查庭审、窗口文

明情况20余次,督查警车10余次,督查各种费用收取情况10余次。审务督察工作规范化。该院对审务督察工作实行院领导带班、党组成员轮流带队制度,并对常规工作严格规范。工作组要统一填写《审务督察记录单》,对审务督察过程中发现的问题发放《审务督察告知书》,需要提出整改意见的及时发放

《审务督察建议书》,督查结果通过文件、内网发放给全院干警,并纳入对各部门的年度岗位目标考核。今年以来,共发放审务督察通报12份,审务督察告知书2份,审务督察建议书1份。审务督察工作实效化。工作组对督查发现的问题,提出限期纠正的意见,在每周一在党组、中层负责人例会上予以

通报,由主管领导进行点评,部门负责人总结原因并作表态发言,被督察部门或个人在规定的时限内以书面形式向审务督察领导小组报送整改情况。针对督查中存在的问题,先后出台了严格公务用车管理、人脸识别考勤抽查等制度。通过几个月督察和整改,滕州法院的审判作风、工作纪律有了明显的转变,审判质效也大幅提高,1—7月份,共新收案件8118件,同比增长14%,服判息诉率达96.1%,群众满意率大大提高。  
(通讯员 孙琳琳)