

凤城市发展和改革局 文件 凤城市住房和城乡建设局

凤发改〔2019〕74号

凤城市发展和改革局 凤城市住房和城乡建设局 关于印发《制定凤城市住宅前期物业 服务收费标准》的通知

各物业服务公司：

为加强住宅前期物业服务收费管理，维护业主和物业服务企业的合法权益，现将《制定凤城市住宅前期物业服务收费标准》的通知印发给你们，请遵照执行。

凤城市发展和改革局

凤城市住房和城乡建设局

2019年5月14日

凤城市发展和改革局办公室

2019年5月14日印发

制定凤城市住宅前期物业服务收费标准

为进一步规范我市住宅前期物业服务收费行为，促进物业服务发展，保护业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、国家发展改革委、建设部《关于印发〈物业服务收费管理办法〉的通知》、《物业服务收费明码标价规定》、《辽宁省物业管理条例》、辽宁省物价局关于印发《辽宁省定价目录》（2018年版）、《辽宁省建筑装饰装修管理办法（试行）》、《丹东市物业管理实施细则》等法规文件制定本规定。

一、住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理，非住宅、公寓和别墅物业服务收费实行市场调节价。

二、凤城市住宅前期物业服务收费标准，按等级评定标准进行收取。

1、物业服务等级评定标准。依据《凤城市物业服务等级考核评定表》（附后），等级评定实行100分制，经考核评定，分数在91-100分的为一级；分数在81-90分的为二级；分数在71-80分的为三级；分数在61-70分的为四级；分数在60分以下的为五级。

2、各等级收费标准。一级为1.30元/月·平方米（建筑面积，下同）；二级为1.00元/月·平方米；三级为0.80元/月·平方米；四级为0.60元/月·平方米；五级为0.40元/月·平方米。物业服务超出《凤城市物业服务等级考核评定

表》考核内容的，在相应等级基础上每10项目可上调0.1元/月.平方米，最多上调不得超过0.2元/月.平方米。

3、电梯运行费包括电梯年安全检测、电梯定期常规保养、零星配件及维修、电梯运行电费等内容。电梯运行费按房屋建筑面积计收，每平方米每月0.50元。也可按乘坐次数计收，每乘坐一次每人0.10元；或按住户家庭常住人口收取，每人每月12元。

实行刷卡运行的电梯，电梯卡按家庭常住人口数免费发放。额外申请补发以及丢失、人为损坏等原因换发的收费标准按智能卡实际进货价格执行。

三、住宅前期物业服务费可按月、季、年收取，收费时限最长不得超过12个月。

四、住宅前期物业服务收费实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内的醒目位置，公示物业服务企业名称、收费对象、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据等。

五、住宅前期物业服务内容与价格，应在业主与开发建设单位或物业公司签订的《商品房买卖合同》和《前期物业服务合同》中明确。

本规定自2019年5月20日起执行，原凤城市物价局凤城市住房和城乡建设局关于印发《凤城市物业服务收费管理规定（试行）》的通知（凤价发[2017]44号）同时废止。

此件在政府网站公开。



凤城市物业服务等级考核评定表

考核项目	考评内容与标准	考评验收方法及评分	评分
一、 基 本 要 求 (11分)	1、小区实施社会化、专业化管理服务，设有专业物业管理机构。	符合的 2.0 分。	
	2、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。	符合的 2.0 分，基本符合的 1.0 分。	
	3、管理服务人员统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动热情。	符合的 2.0 分，基本符合的 1.0 分，	
	4、有完善的物业管理方案，相关制度健全。	符合的 2.0 分，基本符合的 1.0 分。	
	5、财务建全，账目清晰，收支用途明确，按有关规定和合同约定公布物业服务费用的收支情况。	符合的 3.0 分，基本符合的 1.5 分。没有建立规范财务账目的 0 分。没有按期公布费用收支情况扣 1.5 分。	
二、 房 屋 管 理 (14分)	1、房屋外观完好、整洁。外墙、公共楼梯间、墙面、地面无破损或污迹。	符合的 3.0 分，发现一处问题扣 0.5 分。	
	2、阳台封闭统一有序；阳台、平台外廊的使用不碍观瞻。空调架(含分体、窗式)、防盗网(含阳台、窗户)安装统一有序。	符合的 2.0 分，每发现一处不符合的扣 0.5 分。	
	3、无私搭乱建及利用小区共用部位堆放杂物及违章占用现象。	符合的 2.0 分，每发现一处不符合的扣 0.5 分。	
	4、公共空间及外墙无乱张贴、乱涂、乱画、乱悬挂现象。室外招牌、广告牌按规定设置统一有序。	符合的 2.0 分，每发现一处不符合的扣 0.5 分。	
	5、房屋完好率达到 98%以上，房屋零修、急修及时率达到 98%，维修质量合格率达到 100%。	符合的 5.0 分，指标每降低 1%扣 1.0 分。	

考核项目	考评内容与标准	考评验收方法及评分	评分
三、 公共设施设备 维修养护 (13分)	1、共用设施设备良好、运行正常，无事故隐患，保养检修制度完备。	符合的 2.0 分，每发现一处不符合的扣 0.5 分。	
	2、消防系统设备齐全、完好无损，可随时启动；消防通道畅通。	符合的 3.0 分。防火设备、工具不齐全的扣 2.0 分。	
	3、道路畅通，路面平坦。污水排放畅通。	符合的 3.0 分，发现一处问题扣 1.0 分。	
	4、供电线路、照明设施规范完备；路灯、庭院灯完好率达到 98%。维修、维护及时。	符合的 3.0 分，每发现一处不符合的扣 1.0 分。	
	5、房屋公共部位和共用设备日常维修及时，维修工程质量合格率达到 98%。	符合的 2.0 分，指标每降低 5%扣 0.5 分。	
四、 公共秩序 维护 (15分)	1、小区实行全封闭式管理；设有专业化保安队伍。实行刷卡通行管理。实行 24 小时保安制度，昼夜巡视。保安人员着装整齐，行为规范、认真履行职责。	符合的 7.0 分，未实行全封闭管理的扣 5.0 分。未实行刷卡通行管理扣 2.0 分。	
	2、设有监控设施，实施 24 小时安全监控并记录及时，无安全死角。	符合的 4.0 分，基本符合的 2.0 分。有一处监控空白的扣 1.0 分	
	3、对进出小区的车辆实施证、卡管理并有登记，引导车辆有序通行、停放；对进驻小区的装修、家政等服务人员实行临时出入证管理。	符合的 2.0 分，有一项不符合的扣 1.0 分。	
	4、无火灾、治安、公共卫生等突发事件。	符合的 2.0 分。	

考核项目	考评内容与标准	考评验收方法及评分	评分
五、 环 境 卫 生 管 理 (12分)	1、小区实行标准化清扫保洁，整体环境及环卫设施随时保持清洁，无卫生死角。	符合的 4.0 分，发现一处问题扣 1.0 分。	
	2、公共楼梯、扶栏、过道、地下停车场、车库等部位保持清洁，无尘土，无堆放杂物和占用。	符合的 3.0 分，发现一处问题扣 1.0 分。	
	3、小区环卫设施完备，合理布设垃圾箱、果皮箱；垃圾实行袋装化，日产日清，无溢满现象；垃圾桶、箱清洁、无异味。	符合的 3.0 分，基本符合的 1.5 分。	
	4、共用雨、污水管道、井及化粪池定期检查，及时疏通、清掏，无堵塞、溢满现象。	符合的 2.0 分，基本符合的 1.0 分。	
六、 绿 化 养 护 管 理 (16分)	1、小区内绿化率（包括水面、景点）达到 30% 以上，高层和商住大厦除外。	符合的 6.0 分，每增加 5% 加 1.0 分，每减少 5% 扣 1.0 分。	
	2、小区公共绿地、庭院绿地和道路两侧绿地合理分布，花坛、树木、建筑小品配置得当。	符合的 4.0 分，基本符合的 2.0 分。	
	3、绿地管理及养护措施落实，花草树木长势良好，修剪整齐美观，无践踏、破坏和占用现象，无大面积黄土裸露。	符合的 6.0 分，每发现一处不符合的扣 1.0 分。	

考核项目	考评内容与标准	考评验收方法及评分	评分
七、 配 套 服 务 管 理 (15分)	1、高层住宅每单元2部以上电梯运行，方便快捷。	符合的3.0分。不符合的0分。	
	2、智能化管理系统，实行门禁一卡通管理，安装使用可视对讲系统。	符合的2.0分，不符合的0分。	
	3、小区内设有电子喷泉、电子屏幕等配套设施；免费提供手推车、电瓶车等便民、惠民措施。	按项目规模品质每一项加1.0分，最高不超过4.0分。	
	4、小区内设有专门停车场的，车辆管理规范，场地设施设备齐全。	符合的2.0，不符合的0分。	
	5、设有业主会所(活动中心)、运动场、健康医疗中心、人工湖等大型水系。	符合的2.0分，不符合的0分。	
	6、小区内绿化实行园林化管理并有较大规模的园林景观及建筑小品、花草树木档次较高、红外线探测器设施、有背景音乐、人文景观。	符合的2.0分，不符合的0分。	
八、 其 他 管 理 (4分)	1、按规定实行明码标价，依照规定的收费项目、收费标准及收费办法收费。	符合的2.0分。有一项不符合的扣1.0分。未实行明码标价的0分。	
	2、用户对物业管理服务质量及收费满意率达95%，全年无有效投诉。	符合的2.0分，每降低5%扣1.0分。每发生1起有效投诉扣0.5分。	
得 分 合 计			
备 注	建设单位与物业企业要严格按标准测评，自觉接受社会、相关部门、法律监管。		

年 月 日