佛山市三水区发展规划和统计局
佛山市三水区国土城建和水务局 文件

三发规价〔2012〕3号

转发佛山市物价局、住房和城乡建设管理局《关于加强物业服务收费管理的通知》

各有关单位:

现将佛山市物价局、佛山市住房和城乡建设管理局《关于加强物业服务收费管理的通知》(佛价〔2011〕168号)转发给你们，并结合我区的实际，提出如下具体实施意见，请一并贯彻执行。

一、区国土城建和水务局与区发展规划和统计局负责全区物业服务收费的管理监督工作，区国土城建和水务局负责核实小区内的硬件配套设备、设施、绿化面积比例等，对服务等级项目进行核定；区发展规划和统计局负责在政府指导价范围内核定服务收费标准。

二、实行政府指导价的住宅物业服务收费（含有产权的车位、车库），在佛山市公布的基准价上，上浮幅度不超过20%。

三、为完善管理，避免产生纠纷，为最终服务收费提供参考依据，物业管理公司在物业服务协议中必须明确以下内容：1、收费标准所对应的服务内容；2、服务管理区域内的公共设备和设施部分，明确设施设备维护费，包括电梯维护费和年检费的承担等；3、服务管理服务区域内是否进行经营活动（如广告、会所出租等）及所得收益用途；4、明确公共分摊的项目、采用何种方式分摊、二次供水的界定及产生的分摊费用等，并定期进行公示。

四、分期建设或者两个以上单位共同开发建设的住宅小区，其设置的配套设施设备是共用的，视作一个物业管理区域，执行同一收费标准；但被道路、河道等分割为两个以上自然区域或者封闭小区，且能明确共用配套设施设备管理、维护责任的，可以分别划分为各自独立的物业管理区域，可执行不同的收费标准。

五、普通住宅实行政府指导价管理，其服务内容及收费标准报区价格主管部门和区国土城建和水务局审核备案（新的物业管理服务收费备案表在区发展规划和统计局网站、区国土城建和水务局网站下载）。

六、非普通住宅的界定由建设部门核定，只要符合以下条件之一的可以视为非普通住宅：

1、 小区的容积率在1.0以下；

2、 单元住宅建筑面积超144平方米（含）的户型超过60%以上的小区。

七、本规定自2012年3月1日起执行。原佛山市三水区物价局、建设局《转发佛山市物价局、建设局关于公布佛山市物业服务收费管理办法的通知》（三价〔2006〕24号）同时废止。

二〇一二年二月二十七日

主题词：转发 物业 收费 通知

抄送：佛山市物价局，佛山市住房和城乡建设管理局，区法制办，各镇（街道）政府，区物价检查所。

三水区发展规划和统计局物价科　　2012年2月27日印发

FSBG2011003号

佛山市物价局
佛山市住房和城乡建设管理局 文件

佛价〔2011〕168号

关于加强物业服务收费管理的通知

各区发展规划和统计局、国土城建和水务局：

根据《广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》（以下简称《办法》，该《办法》曾以佛价〔2010〕12号文转发）的有关规定，为进一步加强物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，经市政府同意，现就我市物业服务收费有关问题通知如下，请与《办法》一并贯彻执行。

一、业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅（含自有产权车位、车库）及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。

二、实行政府指导价管理的普通住宅（含自有产权车位、车库），其物业服务收费指导价由基准价和浮动幅度组成。全市的基准价和浮动幅度上限由市价格主管部门会同市住房和城乡建设主管部门适时制定公布。现调整后的标准见附件，上浮幅度最高不超30%。各区可在市定基准价基础上，根据本区实际制定具体浮动幅度并向社会公布。

物业服务具体收费标准由物业服务企业在区制定的指导价范围内，根据物业服务内容和对应的收费标准，以菜单式组合与业主协商确定，并向所属区价格主管部门备案。确需超过区公布的最高指导价标准的，要按属地报区价格主管部门审核。

三、物业服务收费以法定产权建筑面积按月计收，物业服务企业不得预收物业服务费。物业服务收费如以套内面积计收的，由各区价格主管部门会同区物业管理行业主管部门制定折算方式。

自有产权车位（车库）的物业服务收费以法定产权建筑面积计收的，按不高于所在小区最低住宅物业服务收费标准执行。如按车位（车库）数量计收，由各区价格主管部门会同区物业管理行业主管部门制定折算方式。

四、实行包干制的物业服务收费，不含公用水电费，双方约定除外。物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的水电用量、单价、金额，按照实际费用向所有相关业主合理分

摊。公用水电没有独立设置计量表的，不得向业主分摊公用水电费用。

（一）小区范围的路灯和公用道路清洁用水产生的水电费，由小区的所有业主合理分摊。

（二）住宅大楼内走廊、楼梯、公共设施的公用水电费用，由本楼全体业主合理分摊。其中二次供水产生的费用，由相关使用业主合理分摊。

（三）小区公共免费车位的公用水电费用，由全体业主合理分摊。小区自有产权车位的公用水电费用，由全体车位业主合理分摊。

（四）小区绿化物养护、园林水池喷泉、物业管理办公室、值班室、保安亭以及小区喜庆活动、宣传、装饰等用水用电，其费用由物业服务费列支，不得向业主分摊。

（五）小区开展多种经营活动的水、电费用，由该项经营收益列支，不得向业主分摊。

五、物业管理区域内，供水、供电、供气、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，但不得向业主收取手续费或水电周转金。

六、业主进行房屋装修的，物业服务企业可向业主（或装修企业）收取不超过2000元的装修保证金。物业服务企业在收取

装修保证金前，应与业主（或装修企业）以文本形式约定双方的权利、义务、违规处理、装修保证金退还等内容。装修完工后，如业主（或装修企业）未造成物业共用部位和共用设施设备损坏的，物业服务企业应自检查合格之日起5个工作日内全额退还装修保证金；如造成损坏的，应责令责任人限期修复或折价赔偿，其装修保证金在修复或赔偿后的5个工作日内退回。

装修产生的垃圾，由业主自行清运的，物业服务企业不得强行收取清运费；业主自愿委托清运的，清运费由双方约定。

七、装修期间业主的装修物料搬运，由业主自行负责。物业服务企业应做好配合和服务工作，不得强制业主接受指定专业搬运队伍进行搬运。

八、物业服务企业对房屋装修工人实行出入证管理的，如证件回收后能多次使用，可向房屋装修企业（或个人）按每人每证不超过10元的标准收取出入证押金，证件完好退回后，应如数退回押金；如证件回收后不能再次使用的，可向房屋装修企业（或个人）按每人每证不超过5元的标准收取出入证工本费。

九、实行智能化管理的小区，在房屋交付使用时，房地产发展商对业主应每户免费配置3张出入证（含IC卡等），对自有产权车位（车库）的业主应按一车一证免费配置车辆出入证；业主申请多配置或因遗失、损坏需重新办证的，物业服务企业可按每证（IC卡）不高于20元的标准收取制作工本费；没有配备智能

化管理系统的小区，需增设智能管理系统时要召开业主大会，并经超过半数的业主同意后方可安装，安装费用（包括首次IC卡出入证工本费用）由全体业主共同分摊，维护费用计入物业服务成本。

十、住宅小区内教育和医疗卫生配套设施的物业服务收费，可参考该小区最低住宅物业服务收费标准和物业服务实际情况，由物业服务企业与业主或物业使用人协商约定。

前款所称教育配套设施，是指符合规划要求配套建设的托儿所、幼儿园和中小学校，不包括其他学校和培训机构及图书馆、美术馆、文化馆（站）、体育场馆、青少年宫等其他公共文化体育设施；医疗卫生配套设施，是指符合规划要求配套建设的社区卫生服务机构。

十一、物业服务企业需重新约定收费，或有20%以上业主提议调整收费标准的，应综合物业服务成本和业主满意度测评结果，通过召开业主大会或上门征询意见等办法，经专有部分占建筑物总面积过半数业主且占总人数过半数的业主同意。物业服务企业应将新收费标准向所属区价格主管部门备案。

十二、对物业服务收费有争议的，业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业，可以向物业所属区价格主管部门申请协商调解。

物业服务企业与业主委员会之间对收费不能达成共识时，经

双方出具委托书后，可委托有价格成本审核资质的中介机构进行成本审核，根据成本审核结果自行协商。仍不能达成共识的，可向物业所属区价格主管部门提出核定收费标准的申请。

以上通知从2012年1月1日起执行。原佛山市物价局、建设局《关于公布佛山市物业服务收费管理办法的通知》（佛价〔2006〕110号）、佛山市物价局《转发省物价局关于加强物业服务收费管理有关问题的通知》（佛价〔2007〕24号）同时废止。

附件：佛山市普通住宅物业服务收费政府指导价参考标准

二〇一一年十二月二十六日

主题词：服务业　收费　管理　通知

抄送：省物价局，省住房和城乡建设厅，市政府办。

佛山市物价局办公室　　2011年12月26日印发

附件：

佛山市普通住宅物业服务收费政府指导价参考标准

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(一)综合管理服务	一级	0.54	0.42	1. 服务与被服务方签订物业服务合同，双方权利义务关系明确； 2. 财务管理运作规范，账目清晰； 3. 有完善的管理方案，员工岗位责任与考核制度、报修服务与投诉处理制度、业主（用户）资料保密制度、员工工作程序与工作标准等制度健全； 4. 物业服务档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索； 5. 管理人员服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范； 6. 管理处24小时热线电话服务。 7. 公开收费项目、收费标准、办事制度	1. 设置管理处，办公地点有专门的业主或使用人接待场所，办公设施及办公用品配置完备； 2. 周一至周日每天不少于12小时在管理处或专门的接待场所进行业务接待，并提供24小时热线电话服务； 3. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在24小时内答复； 4. 能根据业主需求提供特约服务和便民服务； 5. 节假日有专题布置，每年组织不少于4次社区活动。 6. 物业服务经理具备项目经理班培训证书，并有2年以上物业服务经理任职经历。	1. 包括经理在内的行政管理人员、后勤服务人员、客服人员、财务人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 办公费用、管理费分摊、固定资产折旧费用； 3. 社区文化活动费用以及经业主同意的其他费用； 4. 税金及利润（或管理者酬金）。
	二级	0.46	0.35		1. 设置管理处，办公设施及办公用品配置完备； 2. 周一至周日每天不少于8小时在管理处进行业务接待，并提供24小时热线电话服务； 3. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在24小时内答复； 4. 能根据业主需求提供特约服务和便民服务； 5. 节假日有专题布置，每年组织不少于2次社区活动。 6. 物业服务经理具备项目经理班培训证书，并有1年以上物业服务经理任职经历。	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(一)综合管理服务	三级	0.38	0.29	1. 服务与被服务方签订物业服务合同，双方权利义务关系明确； 2. 财务管理运作规范，账目清晰； 3. 有完善的管理方案，员工岗位责任与考核制度、报修服务与投诉处理制度、业主（用户）资料保密制度、员工工作程序与工作标准等制度健全； 4. 物业服务档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索； 5. 管理人员服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范； 6. 管理处24小时热线电话服务。 7. 公开收费项目、收费标准、办事制度	1. 设置管理处，办公设施及办公用品配置完备； 2. 周一至周日每天不少于8小时在管理处进行业务接待； 3. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在24小时内答复； 4. 能根据业主需求提供特约服务和便民服务； 5. 节假日有专题布置，每年组织不少于1次社区活动。； 6. 物业服务经理具备项目经理班培训证书，并有3年以上物业服务管理从业经历。	1. 包括经理在内的行政管理人员、后勤服务人员、客服人员、财务人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 办公费用、管理费分摊、固定资产折旧费用； 3. 社区文化活动费用以及经业主同意的其他费用； 4. 税金及利润（或管理者酬金）。
	四级	0.29	0.22		1. 设置管理处，配置简单办公设施和办公用品； 2. 周一至周五在管理处进行业务接待，周六、周日在指定地点进行业务接待； 3. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在2天内答复。 4. 物业服务经理具备项目经理班培训证书。	
	五级	0.20	0.15		1. 不设置管理处，管理人员每日巡查小区一次以上，发现问题及时处理； 2. 周一至周日在指定地点进行业务接待； 3. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在2天内答复。 4、物业服务经理具备项目经理班培训证书。	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(二)物业共用部位和共用设施设备维护	一级	0.61	0.24	1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录； 2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全； 3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施； 4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准； 5. 共用设施设备配有专人管理； 6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全； 7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水； 8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅； 9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	1. 主要出入口或指定区域设置小区平面图，小区内主要路口设有路标，房屋组团、栋、单元（门）、户门标识明显，对危险隐患部位设置安全防范警示标识及隔阻设施，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查2次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常； 2. 每半年1次对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查1次，发现损坏及时告知相关业主、使用人或业主委员会，并做好记录，对非由住宅专项维修资金支出的损坏应及时安排修理； 3. 每半月1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好（铁栅栏围墙表面无锈蚀），保障排水畅通； 4. 每周1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无破损、无积水； 5. 每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用； 6. 每日1次以上巡检并及时修复损坏的公共照明设备，保持灯具完好，公共照明设备完好率在99%以上； 7. 各类共用设施设备系统每日检查1次，每月保养1次，设备房每周清洁1次；其中消防泵启动每年不少于4次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况5分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客； 8. 24小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理1天内处理。	1. 共用部位、共用设施设备保养维修人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 共用部位、共用设施设备保养、维修和配件费用（不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费和应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用）； 3. 共用部位、共用设施设备运行维护产生的水电费用，但不包含二次供水和电梯产生的水电费用。

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(二)物业共用部位和共用设施设备维护	二级	0.53	0.20	1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录； 2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全； 3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施； 4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准； 5. 共用设施设备配有专人管理； 6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全； 7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水； 8. 窨井不溢溢，保证排水管道通畅； 9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	1. 主要出入口或指定区域设置小区平面图，小区内主要路口设有路标，房屋组团、栋、单元（门）、户门标识明显，对危险隐患部位设置安全防范警示标识及隔阻设施，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常； 2. 每年1次对房屋结构进行检查，发现损坏及时告知相关业主、使用人或业主委员会，并做好记录，对非由住宅专项维修资金支出的损坏应及时安排修理； 3. 每月1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好（铁栅栏围墙表面无锈蚀），保障排水畅通； 4. 每2周1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无破损、无积水； 5. 每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用； 6. 每日1次以上巡检并及时修复损坏的公共照明设备，保持灯具完好，公共照明设备完好率在98%以上； 7. 各类共用设施设备系统每日检查1次，每2个月保养1次，设备房每月清洁2次；其中消防泵启动每年不少于3次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况10分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客； 8. 24小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理1天内处理。	1. 共用部位、共用设施设备保养维修人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 共用部位、共用设施设备保养、维修和配件费用（不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费和应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用）； 3. 共用部位、共用设施设备运行维护产生的水电费用，但不包含二次供水和电梯产生的水电费用。

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(二)物业共用部位和共用设施设备维护	三级	0.45	0.16	1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录； 2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全； 3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施； 4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准； 5. 共用设施设备配有专人管理； 6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全； 7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水； 8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅； 9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	1. 小区内主要路口设有路标，房屋组团、栋、单元（门）、户门标识明显，对危险隐患部位设置安全防范警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常； 2. 发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录； 3. 每季度2次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好，保障排水畅通； 4. 每月1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无积水； 5. 每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用； 6. 每周3次巡检公共照明设备，修复损坏的灯具，公共照明设备完好率在95%以上； 7. 各类共用设施设备系统每周检查2次，每季度保养1次，设备房每月清洁1次；其中消防泵启动每年不少于2次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况15分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客； 8. 12小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理1天内处理。	1. 共用部位、共用设施设备保养维修人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 共用部位、共用设施设备保养、维修和配件费用（不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费和应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用）； 3. 共用部位、共用设施设备运行维护产生的水电费用，但不包含二次供水和电梯产生的水电用。。

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(二)物业共用部位和共用设施设备维护	四级	0.38	0.13	1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录； 2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全； 3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施； 4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准； 5. 共用设施设备配有专人管理； 6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全； 7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水； 8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅； 9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	1. 对危险隐患部位设置安全防范警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常； 2. 发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录； 3. 每季度2次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等； 4. 每季度2次巡查道路、路面、井盖等； 5. 每周2次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施； 6. 每周2次巡检公共照明设备，修复损坏的灯具，公共照明设备完好率在90%以上； 7. 各类共用设施设备系统每周检查1次，每季度保养1次，设备房每季度清洁1次；其中消防泵启动每年不少于2次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况15分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客； 8. 12小时受理业主或非业主使用人报修，急修1小时内到现场处理，一般修理2天内处理。	1. 共用部位、共用设施设备保养维修人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 共用部位、共用设施设备保养、维修和配件费用（不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费和应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用）； 3. 共用部位、共用设施设备运行维护产生的水电费用，但不包含二次供水和电梯产生的水电费。

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
（二）物业共用部位和共用设施设备维护	五级	0.30	0.10	1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录； 2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全； 3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施； 4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准； 5. 共用设施设备配有专人管理； 6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全； 7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水； 8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅； 9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。	1. 对危险隐患部位设置安全防范警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常； 2. 发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录； 3. 每季度1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等； 4. 每季度1次巡查道路、路面、井盖等； 5. 每周1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施； 6. 每周2次巡检公共照明设备，修复损坏的灯具，公共照明设备完好率在90%以上； 7. 各类共用设施设备系统每月检查2次，每半年保养1次，设备房每半年清洁1次；其中消防泵启动每年不少于1次，每月检查1次灭火器，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况15分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客； 8. 8小时受理业主或非业主使用人报修，急修2小时内到现场处理，一般修理3天内处理。	1. 共用部位、共用设施设备保养维修人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 共用部位、共用设施设备保养、维修和配件费用（不包括保修期内应由建设单位履行保修责任而支出的维修费和应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用）； 3. 共用部位、共用设施设备运行维护产生的水电费用，但不包含二次供水和电梯产生的水电费。

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(三)公共秩序维护	一级	0.45	0.44	1. 配有专职的公共秩序维护员，24小时值班； 2. 建立公共秩序维护员管理规定、公共秩序维护员站岗值勤标准、公共秩序维护员巡逻值勤标准、公共秩序维护员交接班要求、公共秩序维护员培训制度、人员和大宗物品进出登记制度等规章制度； 3. 公共秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装； 4. 制定火警、盗警、地震、台风、爆炸、人员急救、煤气泄漏、高空掷（坠）物伤人及其他不可预见紧急事件等应急处理预案； 5. 对进出车辆进行管理和疏导，车辆停放有序。	1. 小区设有监控中心，配备电子巡更、录像监控、楼宇对讲、周界报警、住户报警、门锁智能卡中4项以上技防设施，24小时开通； 2. 各出入口24小时值班看守，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录； 3. 公共秩序维护员对重点部位（指小区道路、单元出入口、主要楼层等，下同）每2小时巡逻1次，并做好巡更记录； 4. 每年组织有业主或非业主使用人参与的消防演练不少于2次； 5. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理； 6. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于200课时，进行继续教育；	1. 公共秩序维护人员（安全员）的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 公共秩序维护所需器材装备（不包括共用设施设备中已含的监控设备）的费用； 3. 安全行政及物料消耗费用。
	二级	0.39	0.38		1. 小区设有监控中心，配备电子巡更、录像监控、楼宇对讲、周界报警、住户报警、门锁智能卡中3项以上技防设施，24小时开通； 2. 各出入口24小时值班看守，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录； 3. 重点部位每3小时巡逻1次，并做好巡更记录； 4. 每年组织有业主或非业主使用人参与的消防演练不少于2次； 5. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理； 6. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于160课时，进行继续教育；	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）		服务内容参考		收费构成参考
		有电梯	无电梯	基本服务	分级服务	
(三)公共秩序维护	三级	0.34	0.32	1. 配有专职的公共秩序维护员，24小时值班； 2. 建立公共秩序维护员管理规定、公共秩序维护员站岗值勤标准、公共秩序维护员巡逻值勤标准、公共秩序维护员交接班要求、公共秩序维护员培训制度、人员和大宗物品进出登记制度等规章制度； 3. 公共秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装； 4. 制定火警、盗警、地震、台风、爆炸、人员急救、煤气泄漏、高空掷（坠）物伤人及其他不可预见紧急事件等应急处理预案； 5. 对进出车辆进行管理和疏导，车辆停放有序。	1. 小区配备电子巡更、录像监控、楼宇对讲、周界报警、住户报警、门锁智能卡中2项以上技防设施，24小时开通； 2. 小区出入口24小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录； 3. 重点部位白天每4小时巡逻1次，夜间每3小时巡逻1次，并有巡逻记录； 4. 每年组织有业主或非业主使用人参与的消防演练不少于1次； 5. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理； 6. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于120课时，进行继续教育；	1. 公共秩序维护人员（安全员）的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 公共秩序维护所需器材装备（不包括共用设施设备中已含的监控设备）的费用； 3. 安全行政及物料消耗费用。
	四级	0.29	0.26		1. 小区主出入口24小时值班看守，边门定时开放并专人看管，门卫有交接班记录； 2. 重点部位白天每4小时巡逻1次，夜间巡逻2次，并有巡逻记录； 3. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理； 4. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于100课时，进行继续教育；	
	五级	0.25	0.20		1. 小区主出入口24小时值班看守，边门定时开放； 2. 每天不定时在小区内巡逻； 3. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理； 4. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于80课时，进行继续教育；	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）	服务内容参考		收费构成参考
			基本服务	分级服务	
(四)保洁服务	一级	0.20	1. 各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理； 2. 制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等规章制度； 3. 垃圾日产日清，保持公共区域整洁、无异味； 4. 使用环保的清洁剂。	1. 每栋每层设置1个垃圾收集点，每日早晚定时清理2次，垃圾收集点周围地面无污迹、无异味； 2. 果皮箱、垃圾桶合理设置，每日清理2次，擦拭1次，箱（桶）无异味、无污迹； 3. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于2次，目视地面、绿地干净； 4. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于2次；电梯门壁打蜡上光每月不少于1次，表面光亮、无污迹；大堂地面根据材质情况每月不少于1次进行抛光保养； 5. 公共雨、污水管道每半年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，按时清掏，发现异常及时清掏； 6. 做好白蚁及卫生虫害的防治工作，其中5-10月的灭四害消杀工作每月不少于3次，其余月份每月不少于2次； 7. 地面垃圾滞留不超过1小时。	1. 自有保洁人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 保洁行政及物料消耗费用； 3. 四害消杀、防疫、化粪池清掏、管道疏通等环卫费用； 4. 保洁服务发生的水电费用； 5. 保洁外包费用。
	二级	0.18		1. 按幢设置垃圾收集点，每日清理2次，垃圾收集点周围地面无污迹、无异味； 2. 果皮箱、垃圾桶合理设置，每日清理2次，擦拭1次，箱（桶）无异味、无污迹； 3. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于1次，目视地面、绿地干净； 4. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于2次；大堂地面根据材质情况每季度不少于2次进行抛光保养； 5. 公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，按时清掏，发现异常及时清掏； 6. 做好白蚁及卫生虫害的防治工作，其中5-10月的灭四害消杀工作每月不少于2次，其余月份每月不少于1次。 7. 地面垃圾滞留不超过2小时。	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）	服务内容参考		收费构成参考
			基本服务	分级服务	
(四)保洁服务	三级	0.15	1. 各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理； 2. 制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等规章制度； 3. 垃圾日产日清，保持公共区域整洁、无异味； 4. 使用环保的清洁剂。	1. 按幢设置垃圾收集点，每日清理2次； 2. 果皮箱、垃圾桶合理设置，每日清理2次； 3. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于1次； 4. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于1次；大堂地面根据材质情况每季度不少于1次进行抛光保养； 5. 公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，按时清掏，发现异常及时清掏； 6. 做好白蚁及卫生虫害的防治工作，其中5-10月的灭四害消杀工作每月不少于2次，其余月份每月不少于1次。	1. 直接保洁人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 保洁行政及物料消耗费用； 3. 四害消杀、防疫、化粪池清掏、管道疏通等环卫费用； 4. 保洁服务发生的水电费用； 5. 保洁外包费用。
	四级	0.13		1. 小区内设有垃圾收集点，居民自行投放垃圾，生活垃圾每天清运1次； 2. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于1次； 3. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于1次； 4. 公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每季度检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每2个月检查1次，按时清掏，发现异常及时清掏； 5. 5-10月的灭四害消杀工作每月不少于2次，其余月份每月不少于1次。	
	五级	0.10		1. 小区内设有垃圾收集点，居民自行投放垃圾，生活垃圾每天清运1次； 2. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于1次； 3. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于1次； 4. 公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，按时清掏，发现异常及时清掏； 5. 5-10月的灭四害消杀工作每月不少于1次，冬天每月不少于1次。	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）	服务内容参考		收费构成参考
			基本服务	分级服务	
（五）绿化养护	一级	0.10	1. 有专业人员进行绿化养护管理； 2. 制定园林绿化设施管理规定、维护保养办法等规章制度； 3. 草坪生长良好，及时修剪和补种，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形； 4. 做好病虫害防治工作； 5. 使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前安民告示。	1. 小区绿化率在30%以上； 2. 乔、灌木、藤缘植物每年修剪3次以上，无枯枝、缺枝，常年土壤疏松通透，无杂草；按植物品种、生长状况、土壤条件适时适量施肥，每年普施基肥不少于1遍，花灌木增追施复合肥2遍，满足植物生长需要； 3. 草坪常年保持平整，边缘清晰，及时清理杂草，按肥力、草种、生长情况，适时适量施有机复合肥2到3遍； 4. 花坛及时更换枯死、损毁的花木，及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，每年施基肥1次，每次布置前施复合肥1次，盛花期追肥适量； 5. 每年中有3次以上花卉、景点布置，4季有花。	1. 自有绿化人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 绿化行政及物料消耗费用； 3. 绿化补苗费用（不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费用）； 4. 绿化养护服务发生的水电费用； 5. 绿化外包费用。
	二级	0.09		1. 小区绿化率在20%以上； 2. 乔、灌木、藤缘植物每年修剪3次以上，无枯枝、缺枝，适时中耕除草，做到基本无杂草，土壤疏松；按植物品种、生长状况、土壤条件适时适量施肥，每年普施基肥不少于1遍，花灌木增施追肥1遍； 3. 草坪常年保持平整，清除杂草每年7遍以上，杂草面积不大于5%，按肥力、草种、生长情况及时施肥，每年2遍以上； 4. 花坛及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，每年施基肥1次，每次布置前施复合肥1次； 5. 每年中有2次以上花卉、景点布置，3季有花。	

项目		收费参考标准（元/平方米·月）	服务内容参考		收费构成参考
			基本服务	分级服务	
(五)绿化养护	三级	0.08	1. 有专业人员进行绿化养护管理； 2. 制定园林绿化设施管理规定、维护保养办法等规章制度； 3. 草坪生长良好，及时修剪和补种，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形； 4. 做好病虫害防治工作； 5. 使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；应选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前安民告示。	1. 小区绿化率在10%以上； 2. 乔、灌木、攀缘植物每年修剪2次以上，无枯枝、缺枝，每年中耕除草5次以上，土壤基本疏松；按植物品种、生长状况、土壤条件适当施肥，每年普施有机肥1遍，部分花灌木增施追肥1次； 3. 草坪无明显缺水枯黄，每年修剪5遍以上，清除杂草5遍以上，杂草面积不大于6%，每年普施有机肥1遍； 4. 花坛及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾； 5. 每年中有1次以上花卉、景点布置。	1. 自有绿化人员的工资、福利、保险、服装、加班等费用； 2. 绿化行政及物料消耗费用； 3. 绿化补苗费用（不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费用）； 4. 绿化养护服务发生的水电费用； 5. 绿化外包费用。
	四级	0.06		1. 小区绿化率在10%以上； 2. 乔、灌木、攀缘植物每年修剪2次以上，每年中耕除草4次以上，每年普施基肥1遍； 3. 草坪每年修剪3遍以上，清除杂草4遍以上，杂草面积不大于8%。	
	五级	0.05		1. 乔、灌木、攀缘植物每年修剪1次以上，每年中耕除草3次以上，每年普施基肥1遍； 2. 草坪每年修剪2遍以上，清除杂草3遍以上，杂草面积不大于10%。	

佛山市普通住宅物业服务收费政府指导价参考标准汇总表

序号	项　　目	收费参考标准（元／平方米建筑面积·月）									
		一级		二级		三级		四级		五级	
		有电梯	无电梯	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯	有电梯	无电梯
1	综合管理服务	0.54	0.42	0.46	0.35	0.38	0.29	0.29	0.22	0.20	0.15
2	物业共用部位和共用设施设备维护	0.61	0.24	0.53	0.20	0.45	0.16	0.38	0.13	0.30	0.10
3	公共秩序维护	0.45	0.44	0.39	0.38	0.34	0.32	0.29	0.26	0.25	0.20
4	保洁服务	0.20		0.18		0.15		0.13		0.10	
5	绿化养护	0.10		0.09		0.08		0.06		0.05	
说明：各服务企业（物业公司）结合实际，从以上五个项目中各选择出一项，合计组成物业管理服务收费标准。											