

A

可以公开

连云港市市场监督管理局

连市监办复〔2024〕76号

签发人：王 波

对市政协十四届三次会议 第 43331 号提案的答复

张金兰委员：

您提出的关于加强对物业服务公司管理的提案已收悉，现答复如下：

现行普通住宅前期物业公共服务收费政府指导价、汽车停放收费和车位租金政策等，在 2020 年 1 月 20 日市发改委、市住建局印发的《关于贯彻落实〈江苏省物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》（连发改收费发〔2020〕35 号）文件中予以明确。市区普通住宅物业公共服务共分五个服务等级，收费标准为无电梯 0.3-0.8 元/平方米·月、有电梯 0.6-1.1 元/平方米·月，不含公共能耗费。有电梯住宅物业公共服务费中包含电梯日常运行、维护保养费用，不包含电梯运行电费。物业管理区域内，电梯、水泵（不含泵房移交自来水公司的）、中央空调、集中供热、监控机房等共用设施设备运行产生的

电费及公共照明、公共用水等费用合同中没有约定或约定不明确的，按业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊，由物业服务企业代收代缴。物业服务企业可以按照约定向业主、物业使用人预收一定数额的分摊费用，但是预收的期限最长不得超过一年。

汽车停放收费和车位租金政策：1、汽车停放收费。市发改委会同市住建局负责制定、公布和调整普通住宅（含保障性住房）物业管理区域内前期汽车停放费基准价与浮动幅度。业主共有车位（库）实行包年、包月停放管理并收费的，包年停放最长为一年，收费标准不得高于包月停放收费累计额。2、车位租金。建设单位未出售或者未附赠的普通住宅（含保障性住房）物业管理区域内车位（库）出租，租金的基准价与浮动幅度由市发改委会同市住建局制定。具体租金标准由建设单位在规定的基准价与浮动幅度范围内与车位使用人在合同中约定。物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，租金的基准价与浮动幅度由市发改委会同物业管理、人防等行政主管部门制定。具体租金标准在规定的基准价与浮动幅度范围内确定。人防车位（库）租金预收期限每次不得超过《人民防空工程平时使用证》有效期，且每次租赁期限不得超过三年。3、汽车临时停放费。物业管理区域内依法设置的临时停车位，可以收取汽车临时停放费。业主大会或物业管理委员会成立前，汽车临时停放

费实行政府指导价，由市改委会同市住建局制定并公布。业主大会或物业管理委员会成立后，由业主大会、业主大会授权的业主委员会或物业管理委员会与物业服务企业协商决定。

为进一步加强物业服务企业的管理，建立和完善物业管理体制机制，推动物业管理服务水平提升，推进物业管理高质量发展，市住建局制定了《连云港市市区住宅物业管理体制机制服务大提升三年行动方案（2024-2026年）》（以下简称《方案》），《方案》通过开展业主自治管理提升行动、物业服务质量大提升行动等八项专项行动，实现优化物业管理体制机制，提升物业服务质量的具体目标。市委办、市政府办现已印发了该方案（连委办发〔2024〕16号）。为进一步贯彻落实《方案》，市住建局相继印发《关于做好住宅物业管理委员会组建运行工作的通知》《业主大会议事规则（示范文本）》等文件，并计划开展物业服务企业的信用考核工作，将从物业企业的工作业绩、奖惩情况、履约情况、投诉处理情况等多方面考核评分并公示。

海州区住建局在开展物业企业日常巡查的基础上，根据《连云港市物业管理监督检查工作实施方案（试行）的通知》（连建物监〔2023〕18号）要求，持续加大了物业管理监督检查力度，重点针对物业管理服务清单公示、报修处置情况及档案管理等项目开展专项检查，今年已完成第一季度检查，

共检查物业服务项目 52 个，并联合属地镇街共同督促物业服务企业对标整改。指导属地街道开展物业管理工作，开展业务培训。针对《关于做好住宅物业管理委员会组建运行工作的通知》《连云港市业主大会议事规则（示范文本）》等规范性文件，在各街道开展巡回宣讲。目前已在新浦、海州街道开展了宣讲工作，下一步将持续开展宣讲工作。同时致力指导各镇街切实落实属地管理责任，推进在属地街道及社区指导下完善由社区居（村）委会、公安派出所、物业管理委员会、物业服务企业等参加的联席会议制度，针对解决业委会组建、秩序维护、矛盾化解等物业热点、痛点问题，共同议事，共同探讨综合执法、矛盾化解途径。

为规范物业服务收费行为，市市场监管部门、市住建部门联合组织开展物业服务收费等内容的检查，指导物业服务企业规范收费行为，要求物业服务企业遵守价格法律法规，认真落实收费公示规定，在物业管理区域内显著位置公示物业服务企业名称、服务内容、收费项目、收费标准、计费方式以及收费依据，接受业主或物业使用人的监督，督促物业服务企业加强自律、诚信经营。对物业服务企业存在不按规定明码标价等问题进行督促整改，及时依法查处物业服务企业的违规收费行为，维护业主的合法权益。畅通投诉渠道，对涉及价格违法行为的投诉举报，及时组织执法人员进行核实检查处理，营造良好物业服务价格秩序。

(此页无正文)



联系人：周文吉

联系电话：13905132339