

# 最新物业收费工作计划(实用9篇)

计划是一种为了实现特定目标而制定的有条理的行动方案。那么我们该如何写一篇较为完美的计划呢？下面我帮大家找寻并整理了一些优秀的计划书范文，我们一起来看看吧。

## 物业收费工作计划篇一

### (一) 已居住

已居住小区的户, 相对来讲是比较好收的, 现阶段已居住400余户, 预计到xxxx年底入住户数500余户。在收不上来的情况下, 我们还可以采取入户收费的方式, 在住户的休息时间进行收费。

### (二) 未居住

未住进小区的户, 相对来讲物业费收取是很困难的, 可采取的方式首先是电话通知在通知时间未到的, 发送ems催收, 如在本市居住, 可采取上门收费, 同时要时刻“注意人身及财产安全”。

另外, 根据物业管理的特点, 收费期开始时可将仍未装修的户进行停水、停电, 在业主未交物业费办理装修手续时要求其交纳物业费, 否则不予办理。

按性质来分:

### (一) 好收

1、平时交纳所有费用都没怨言的户。

2、租户包括门市, 租用门市或住宅的用户, 因为在租用期业主都将条件讲好, 物业费一般都是由承租人支付, 所以承租人的物业费往往是很好收取的。

3、与部分员工有关系,或平日关系不错的户。

## (二) 不好收

1、维修问题未果或还存在物业或其他部门没有给予解决的问题

业主常常会在收物业费时提出家里的报修问题,或以前反映的某些问题至今没有得到合理的解决,据此而不交物业费。

遇到此类问题,收费员应保持冷静,根据业主所提问题一一进行解答:

### (1) 维修未果的

对于业主提出维修没有及时处理的问题应及时进行记录,将所述问题详细的记录下来,同时告知业主,此问题物业公司会尽快联系相关人员进行维修处理达到业主的满意。

在维修的过程中,随时跟踪回访,采取电话回访也可入户,在你的随时跟踪以及密切的关注下,业主常会把物业费交给你。

(2) 其他部门没有解决的问题如房屋设计问题(1#、10#卧室不能挂窗帘)

对于此类问题,同样也是做好详细记录,同时进行解释,此类问题属于地产遗留问题是设计不合理,与物业的管理无关,物业费包括(九项)无一项与此类问题有关,当然物业公司会起到积极协调沟通的作用,所有反馈的信息物业会及时与业主反馈,但主责不在物业。

如工作到位业主仍不交纳物业费,可采取书面通知,起诉的形式。

## 2、内部员工

内部员工虽然年底可以报销物业费,但一般员工都想等到年底再交,这是所有内部员工的心理,能拖延时间就不会提前交费。

对于内部员工无故不交或延期交费的应直接采取停电、停水的方式。没有情面可讲。

### 3、特殊户,与高层领导有关系或有重要社会背景的

这类业主对物业费的交纳不会很积极,因为他们觉得自己有一些特殊关系,物业也不会对其怎样,尤其不会进行停水停电的处理,所以经常是不配合物业的收费工作,迟迟不交。甚至有社会背景的会找一些特殊关系要求免收。

既然业主与我公司有这样或那样的关系,如果是上级领导同意免收其物业费,同时有书面资料,我们可以进行免收。

但我们始终要坚持收费一致的原则,如果此类业主无故不交费,那么可根据其与公司的相关关系,找到公司的相关领导或工作人员协调,最终收取其物业费用。

### 4、对物业工作某方面有不满意的

现阶段xx小区业主对物业服务整体来看还是比较满意的,但对于有车而没停车位的业主,收起物业费来可以说是难上加难了。

由于xxx小区是整个xx物业公司的示范小区,所以很多方面的管理较其他小区控制严格,如车辆管理。

小区门口外,每日都有二十几辆车停放,原因是未在小区内租用或购买车位,小区的现状是地上车位二十个,仅出租,每个每月80元;地下车位286个,销售7万5,出租200元每月,对于小区业主的现状来讲,承担不起。同时临停车位少,仅9个。没有车位的车辆只能停到小区外。对于此景,物业公司只能秉承公司管理的总方针,虽然业主提出此项管理不合理但物业公司为了

小区整体环境与秩序, 只能如此。

## 5、无故不想交物业费的

这类业主属于蛮不讲理类型, 不管你怎么说怎么讲, 他不会听进你的解释, 就是一个观念“不交”。

对于此类业主进行起诉。

## 物业收费工作计划篇二

第一条为规范物业收费行为, 保障业主、物业使用人和物业管理企业的合法权益, 根据《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》和《国家发改委、建设部关于印发物业服务管理办的通知》(发改价格[20xx]1864号)及省政府《关于规范物业服务收费的通知》(皖政[20xx]92号)等有关规定, 结合我市实际, 制定本办法。

第二条本办法适用于本市城市规划区范围内, 物业管理企业向业主或物业使用人提供物业服务的收费。

第三条本办法所称物业服务收费, 是指物业管理企业按照物业服务合同的约定, 对房屋及配套的设施设备和相关场地进行日常维修、养护、管理, 维护相关区域内的环境卫生和秩序, 向业主或物业使用人所收取的费用。

第四条政府提倡业主通过市场竞争机制选择物业管理企业; 鼓励物业管理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竞争形成。

第五条物业服务收费应当遵循合理、公平、公开以及费用与服务水平相适应的原则。

第六条市价格主管部门会同市房地产行政主管部门负责本市

物业服务收费的监督管理。

第七条物业服务收费区分不同物业的性质和特点分别实行政府指导价和市场调节价。

住宅物业综合服务费、小区车辆停放管理费、装饰装修垃圾清运费等物业服务收费实行政府指导价，非住宅物业服务费等其他收费实行市场调节价。

第八条住宅物业综合服务费实行分等定价，根据物业服务的不同等级制定不同的收费标准。

市价格主管部门会同房地产行政主管部门，根据行业平均成本和本市经济发展水平，制定物业服务收费分等定级办法，明确服务等级、服务内容、服务标准和相应的基准价及浮动幅度，并定期调整和向社会公布。上浮幅度最高不得超过20%。

第九条业主大会或业主委员会根据本物业的需要选择相应的服务等级，并与物业管理企业在物业服务合同中约定物业服务的具体收费标准。物业管理企业应在15个工作日内，将物业服务合同送价格主管部门和房地产行政主管部门备案。

双方约定不成的，可报价格主管部门审定。

第十条物业管理区域内符合规划要求的封闭式共用车库和专用汽车停车场（停车位），有专人24小时看管的，经价格主管部门批准，可收取小区车辆停放管理费，具体收费标准由市价格主管部门会同房地产行政主管部门按照合理补偿、保本微利的原则在规定的范围内核定。

进入小区执行公务、抢修检修、救护消防等特种车辆及业主、物业使用人的搬家车辆免收。

第十一条装修期间的垃圾应由业主或物业使用人负责在规定

的期限内清运，业主或物业使用人亦可委托物业管理企业统一清运，装饰装修垃圾清运费具体标准由业主或物业使用人与物业管理企业按照价格管理部门会同房地产行政主管部门规定的指导价格及浮动幅度协商确定。

第十二条实行政府指导价的物业服务收费，其利润率不得超过物业服务成本的5%。

第十三条实行市场调节价的物业服务收费由业主或物业使用人与物业管理企业在物业服务合同中自行约定。

第十四条物业管理企业根据业主或物业使用人的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费由双方约定。

第十五条物业管理企业应当按照价格主管部门的规定实行明码标价，可采取公示栏、收费手册、多媒体终端等方式在物业管理区域内，将服务内容和收费情况进行公示，做到价目齐全、内容准确、标示醒目。

物业服务收费明码标价的内容包括：物业管理企业名称、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、监督举报电话等。

实行明码标价的物业服务收费的标准等发生变化时，物业管理企业应当在执行新标准前一个月，将所标示的相关内容进行调整，并标示新标准开始实行的日期。

第十六条业主与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈利或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，节余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第十七条实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。

（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）物业管理企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其它费用。

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。

第十八条实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业管理企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业管理企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每半年不少于1次公布物业服务资金的收支情况。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业管理企业应当在10日内答复。

第十九条物业服务收费采取酬金制方式的，物业管理企业或者业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

第二十条利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、业主大会、物业管理企业的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十一条前期住宅物业服务收费，由建设单位按照物业服务收费分等定级办法，根据物业特点和服务要求，确定服务项目、服务等级和收费标准，并报价格主管部门和房地产行政主管部门备案。建设单位应在确定的收费标准和浮动幅度内进行招标或选聘物业管理企业。建设单位与物业管理企业约定预收前期物业服务收费，预收期限不得超过6个月。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同中应包含前期物业服务合同中约定的服务项目、服务等级和收费标准、计费方式和计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。双方约定不成的，可报价格主管部门会同房地产行政主管部门审定。

第二十二条本办法所确定的住宅物业服务收费的计价单位为每月每平方米建筑面积。

物业服务费用以房屋所有权证登记的建筑面积计算，未办证



的，暂以房屋买卖合同约定面积时房地产测绘部门实测的房屋建筑面积计算。

物业管理企业经与业主大会或业主委员会协商一致，可按月、按季度或按半年度计收费用，但不得一次性预收半年以上的物业服务费用。

第二十三条业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用或者物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不缴纳的，物业管理企业可以依法追缴。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用或者物业服务资金。

对五保户和享受最低生活保障的住户，经业主委员会和物业管理企业双方商定，可以减收或者免收物业服务费用。

第二十四条纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或者因开发建设单位原因未按时交给物业买卖人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额缴纳。已售出因业主原因暂未入住的，物业服务费用由业主全额交纳。

#### 第四章 监督检查

第二十五条物业管理区域内，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。物业管理企业接受委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等任何额外费用。

第二十六条物业管理企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十七条物业管理企业在物业服务中应当遵守价格法律法规，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第二十八条价格主管部门和房地产行政主管部门应当及时受理业主、业主委员会和物业使用人有关物业服务收费的投诉。

第二十九条价格主管部门会同房地产主管部门应对物业管理企业的收费情况、收费等级、收费标准及服务合同的履行情况进行检查，加强对前期物业服务收费的监督检查。

第三十条实行政府指导价的物业管理服务收费实行收费许可证制度。物业管理企业收费前，到价格主管部门申领《安徽省经营性服务收费许可证》。物业管理企业应当向价格主管部门提出书面申请并提供营业执照副本、资质证书、物业服务合同和前期物业服务合同等相关资料。价格主管部门正式受理后，应在15个工作日内办理完毕。

第三十一条物业管理企业违反价格法律、法规和规章，由价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚实施办法》（国家发展和改革委员会令14号）予以处罚。

## 第五章附则

第三十二条本办法实施后开始物业服务并收费的，按照本办法规定执行。

本办法实施前业主大会与物业管理企业已签订物业服务合同且尚未到期的，物业服务及其收费标准等仍按原合同约定执行，合同到期后按本办法规定执行。

本办法实施时尚未成立业主大会，且原有收费标准高于本办法最高收费标准的，须相应降低收费标准或提高服务等级。若收费标准低于本办法最高收费标准的，在业主大会成立前

不得擅自提高收费标准。

第三十三条各县（市）可以参照本办法规定，结合本地实际，制定实施细则。

第三十四条本办法自20xx年7月1日起施行。过去有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

## 物业收费工作计划篇三

1:配合小区燃气安装。燃气是安装小区的'头等大事，小区申请接入燃气自20\_\_年以来，一直未能得到落实。现在业主及我管理处的配合下，燃气公司已经把燃气接道接入小区外围墙艺术学院门口。在新的一年里，我管理处将依据伯爵山庄业主委员会20\_\_字第001001号工作联系函指示，对管道燃气安装一事依法依规协助处理。

2:设法解决通讯问题。因小区电信、移动、网通等各类通讯信号接收弱，不少业户多次向电信部门投诉及向管理处、业委会反映。我管理处早期配合业主委员会曾与铁塔公司联系引入解决方法，但此事未能落地。在新的一年里，我管理处将加强联系沟通，及时尽早解决问题。

3:小区路灯亮化问题。目前小区有部分照明灯具因线路问题无法得到恢复，在20\_\_年1月21日与业主的座谈会上业户提出的亮化改造管理处会分步细化计划落实。

4:小区安全隐患及违建。目前小区山岗右侧围墙的围合，2-1门口围墙问题，争取在年后尽早处理完善，解决围墙问题带来的安全隐患。配合伯爵山庄业委会制定违建情况介定，对于现存违建情况继续与城管对接投诉，争取得到解决。

5:小区绿化。在秋未冬初，在小区草坪缺损处补种了"二月花"草种，目前覆盖范围还少，待春初看长势后再视小区情况

再采购补栽草种。

6:小区保洁。在20\_\_年1月21日与业主的座谈会上业户提出对于公寓楼楼梯扶手、楼道玻璃清洁方面，加强培训检查保洁落实情况。

7:秩序维护。对秩序员加强培训，对小区进出人员依规登记询问。对公共区域停车、装修、堆放杂物等加强管控。

8:公共区域渗漏。公寓楼顶盖板口在10月时用pvc软片包围保护，目前看来取得一定效果。10幢2楼，13幢2楼伸缩缝处渗漏问题，争取在新的一年里落实解决。

9:地下网管。与市政科等部门联系，争取小区雨污分流落实。加强对窨井的检查，发现堵塞及时清理。对于商户，特别是餐饮业者要求排污做隔油池，防止小区排水管堵塞。

希望广大业主监督与参与，对管理处提供建议意见，让广大业主感受到物业服务之美好。

## 物业收费工作计划篇四

新发改法规〔2012〕3088号印发

第一条为加强我区物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，保障业主（使用人）和物业服务企业的合法权益，建立物业服务“质价相符、优质优价”模式，促进物业服务行业健康发展，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》和《物业服务定价成本监审办法(试行)》的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条本办法适用于在自治区境内依法登记、取得住房和城乡建设行政主管部门核发的物业服务企业资质的物业服务企业，

按照合同约定，提供物业服务并收取费用的行为，以及政府价格主管部门管理物业服务收费的行政行为。

第三条本办法所称物业，是指已建成交付使用的各类房屋建筑及其配套设施设备、场地等。

本办法所称业主，是指房屋的所有权人。

本办法所称使用人，是指房屋的承租人或房屋的实际使用人。

本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业接受经业主大会选举产生的业主委员会或业主（使用人）委托，按照物业服务合同约定提供物业小区公共区域清洁卫生、冰雪清除服务、公共区域维护秩序（安全、交通、消防等）服务、公共区域绿化养护服务，以及共用部位、共用设施设备的日常运行、保养及维修服务，按约定或规定向业主（使用人）收取的费用。

第四条政府鼓励和倡导业主（使用人）根据物业服务的内容和质量标准要求，通过公开、公平、公正的市场竞争机制，自主选择物业服务企业和物业服务等级，确定物业服务收费标准。鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈。

第五条物业服务收费实行统一政策，分级管理。各级人民政府价格主管部门是物业服务收费的主管机关，按照价格管理权限，会同同级房地产行政主管部门加强对物业服务收费的监督、管理和指导。

自治区价格主管部门会同住房和城乡建设主管部门负责制定物业服务收费的政策和定价原则，指导全区物业服务收费的管理工作。

各地、州、市价格主管部门根据国家、自治区物业服务收费

的有关政策规定，按照物业服务收费的定价原则和定价办法，结合当地实际，调控本地、州、市物业服务收费水平，制定本地区、州、市的物业服务收费管理实施办法及普通住宅物业服务收费指导价。

县（市）价格主管部门根据物业服务收费管理实施办法及普通住宅物业服务收费指导价管理当地物业服务收费，监督物业服务企业的收费行为。

第六条物业服务收费属经营性收费，应当遵循公开、合理、公平以及收费项目、标准与服务内容、服务质量相适应的原则，根据物业服务成本，法定税费和合理利润确定物业服务收费标准。

第七条物业服务收费的价格构成因素为：

（一）人员费用：是指物业服务企业管理、服务人员的工资，按规定计提的工会经费、福利费、职工教育经费，以及按照政府有关规定应当缴纳的社会保险费用（包括养老、医疗、住房公积金、失业、工伤、生育保险等）。

部位、共用设施设备（含电梯、消防设施）正常使用和运行、维护保养、检测和公共用电（含楼道照明用电）所需的费用。不包括保修期内由建设单位履行保修责任支出的维修费。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，不计入物业服务成本。

物业小区的水、电、暖二次供应费用应计入物业服务成本，不再另收。采用中央空调（地源热泵、太阳能等）供暖

（冷），其动力设备发生的能源费用、运行维护费用应计入其供应价格中，不计入物业服务成本。

（三）清洁卫生费：是指物业服务区域内公共场地（所）、公共设施、设备房（间）、环境卫生所需的工具购置费、消

杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、环卫所需费用、二次供水设施设备的消毒及保洁防疫费用等。

居民城市生活垃圾处理费由业主（使用人）按当地政府有关规定自行缴纳，不计入物业服务成本。

（四）绿化养护费：是指管理、养护绿化所需绿化工具购置费、绿化用水费，花草树木修剪费、补苗费、农药化肥费、防治病虫害等费用。不包括应由房屋建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

（五）秩序维护费：是指维护物业服务区域内秩序所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务企业支付的服装费等。不包括应由房屋建设单位支付的共用设施设备的监控设备和器材装备费用。

（六）办公经费：是指物业服务企业为维护物业服务区域内正常的物业服务活动所需的办公用品费、交通费、房租费、水电费、取暖费、通讯费、书报费及其他费用。

（七）固定资产折旧费：是指按规定折旧方法计提的物业服务固定资产的折旧金额。物业服务固定资产是指在物业服务区内由物业服务企业拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在一年以上的资产。

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：是指物业服务企业购买共用设施设备及公众责任保险所支付的保险费用，以物业服务企业与保险公司签订的保险单和所缴纳的保险费用为准。

（九）经业主（使用人）同意的其他费用：是指业主或业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用。

（十）法定税费。

（十一）合理利润。原则上成本利润率不超过5%。

第八条物业服务企业与业主（使用人）应当在物业服务合同中明确物业服务收费标准和收费办法。

物业服务收费按照房屋权属证书记载的建筑面积计算；尚未进行权属登记的，暂按购房合同记载的建筑面积计算。

住宅小区内的物业已完成竣工验收交付使用，但小区内的道路、绿化、部分公共设施未达到设计要求或使用要求的，物业服务费用由房屋建设单位承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售的、房屋建设单位出租的、因房屋建设单位原因未按时交给物业买受人的，物业服务费用由房屋建设单位缴纳。

第九条普通住宅（指除别墅以外的所有住宅）物业服务收费实行政府指导价，由各地、州、市价格主管部门根据物业服务行业成本，在听取企业和业主（使用人）意见的基础上，按物业服务等级分类制定、发布指导性收费标准。

费标准。物业服务企业不得区分业主（使用人），实行不同的收费标准。

第十条住宅小区成立业主大会的，由业主大会或业主委员会与物业服务企业按照《自治区住宅物业服务等级规范标准细则》协商确定物业服务企业提供物业服务的等级，并按照“分等定价、质价相符、优质优价”的原则，在价格主管部门规定的指导价范围内，协商确定物业服务收费标准。

未成立业主委员会，其物业服务企业提供前期物业服务的，其住宅小区物业服务等级由当地房地产行政主管部门确定，物业服务收费标准由当地价格主管部门核定。



第十一条为住宅小区配套建设的非住宅用房（商业用房、幼儿园、诊所等）及改变用途的住宅，其物业服务收费应在统一的住宅物业服务收费标准基础上加价。原则上用于商业的加收不超过100%；用于办公的加收不超过50%，具体加价办法由各地价格主管部门确定。改变住宅用途的，须经有关部门许可。

对业主拥有产权（或使用权）的车库及车库内的车位按照住宅物业收费标准收取物业服务费。第十二条物业服务收费实行备案制度。物业服务企业在收取物业服务费前应到当地价格主管部门提交营业执照、资质证书及物业服务合同等材料，按规定办理备案手续。具体办法由各地价格主管部门制定。

第十三条住宅小区内的车库及车库内车位的产权拥有人委托物业服务企业管理提供机动车辆停放服务的，其机动车停放服务收费标准由各地价格主管部门按照《新疆维吾尔自治区机动车停放服务收费管理办法实施细则》制定，其产权拥有人应当缴纳物业服务费，并按约定向物业服务企业支付酬金。

机动车辆停放占用小区内的公共道路、公共场地的，车主应当缴纳场地占用费。场地占用费由当地价格主管部门制定指导价，业主委员会与物业服务企业可在指导价范围内协商确定场地占用费标准；未成立业主委员会的，由当地价格主管部门确定场地占用费标准。场地占用费应当委托物业服务企业收取，物业服务企业应单独建账、单独核算，其收入原则上按照业主大会的决议分配使用，也可以将收入的30%用于补偿物业服务企业费用支出，70%用于住宅小区内公共区域、公共设施的专项维修、更新改造，并向全体业主（使用人）定期公布实际收入与支出情况，接受业主委员会及业主的质询。

业主（使用人）对车辆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看管责任、看管费用等。

第十四条业主（使用人）对房屋进行装修，应当在室内装饰

装修工程开工前，向物业服务企业告知。通过约定或以协议的方式确定双方的权利、义务、责任及损坏公共财产的赔偿办法。物业服务企业及其他组织不得向业主（使用人）收取装修管理费等任何名目的费用。房屋装修期间产生的建筑垃圾应由业主（使用人）自行清运，需要委托物业服务企业清运的，由双方协商确定费用。

第十五条物业服务企业不承担收取自身不提供服务的费用的义务。任何单位不得强行委托物业服务企业代其向业主（使用人）收费，供水（排污）、供电、供气、供热、通讯、有线电视、环卫等单位应当向住宅小区内的最终用户按照有关规定收取费用。需要委托物业服务企业代收费（代抄表）的，应征得物业服务企业同意，委托单位应当与物业服务企业签订委托合同，并向物业服务企业支付酬金。

上述收费凡属于政府定价、政府指导价的，应当执行规定的收费标准，任何单位不得乱加价、乱收费。

第十六条前期物业服务费按月收取，成立业主大会的，业主委员会可与物业服务企业通过物业服务合同约定提前预收，预收时间不得超过六个月。

人）提供配送、维修、安装等服务的外来人员收取包括办证费在内的任何费用。

第十八条物业服务企业按规定向业主（使用人）收取了物业服务费的，其他任何单位和个人不得再重复收取性质相同的费用。

第十九条物业服务未达到合同约定的服务质量，业主委员会或业主（使用人）可按照合同约定，要求物业服务企业整改；整改后仍未达到合同约定的，业主委员会或业主（使用人）按照合同约定追究物业服务企业违约责任。双方发生的服务收费纠纷，可协商解决，或者通过仲裁或诉讼程序解决。

第二十条业主（使用人）应当按照物业服务合同约定的交费时间，及时交纳物业服务费。业主（使用人）违反物业服务合同约定逾期未交纳物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交纳，物业服务企业也可依法追缴。

第二十一条业主（使用人）擅自改变物业用途的，由有关部门依法处理，物业服务收费按照本办法规定收取。

第二十二条物业服务收费实行明码标价，应当在物业服务区域内显著位置公示物业服务企业名称、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、服务项目、收费标准以及收费依据，代收的水、电、气、热、有线电视等收费项目、收费标准以及收费依据，12358价格举报电话等，接受业主（使用人）的监督，不得向业主（使用人）收取任何未予标明的费用。

第二十三条物业服务企业应当定期在物业服务区域显著位置公告共有部分收益的收支账目。

第二十四条政府价格主管部门应当对物业服务实行定价成本监审制度和价格监测制度。物业服务企业应当按照政府价格主管部门的要求，如实反映情况，提供必要的资料。政府价格主管部门应当根据物业服务成本的变动情况，及时调整物业服务收费指导价。

第二十五条对社会反应强烈，明显不合理的物业服务收费，当地价格主管部门应当及时纠正；当地价格主管部门未及时纠正的，上级政府价格主管部门应当责令其改正，并通报批评。

（一）超出政府指导价自定收费标准的；

（四）强制服务或变相强制服务并收费的；

（五）违反规定收取保证金、押金，或以保证金、押金等形式变相收费的；

(六) 不按规定实行明码标价的;

(七) 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、房地产行政主管部门未按照《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和本办法管理和监督物业服务的,由上级价格主管部门、房地产行政主管部门予以纠正,并依法追究有关人员责任。

第二十八条本办法由自治区发展和改革委员会会同住房和城乡建设厅负责解释。

第二十九条本办法自2013年1月1日起执行。《关于印发〈新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法〉的通知》(新计法规〔2004〕531号)同时废止。此前凡与本办法相抵触的规定,一律以本办法为准。

## 物业收费工作计划篇五

浙江省物业服务收费管理实施办法已经出台,想要知道详情吗?下文是浙江省物业服务收费管理实施办法,欢迎阅读!

第一条 为规范物业服务收费行为,保障业主和物业管理企业的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和国家发改委、建设部《物业服务收费管理办法》等有关规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 凡在我省行政区域内从事物业服务并收费的物业管理企业,以及对物业服务收费实施管理的各级政府价格主管部门和房地产行政主管部门(以下简称物业主管部门),均应遵守本办法。

第三条 本办法所称的物业服务收费,是指物业管理企业按照

物业服务合同的约定，为业主提供房屋及配套设施设备和相关场地维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序等服务，向业主收取的费用。

第四条 省物价局会同省建设厅负责全省物业服务收费的监督管理工作，制定全省物业服务收费的管理办法。市、县人民政府价格主管部门会同同级物业主管部门负责本行政区域内的物业服务收费政策的实施和监督管理工作。

第五条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开以及收费与服务质量相适应的原则。

第六条 本办法所指的物业服务应当包括以下内容：

- (一) 房屋共用部位、共用设施设备的使用管理和维护保养；
- (二) 共用设施设备日常运行和维修保养；
- (三) 公共绿地、花草树木的养护管理；
- (四) 公共秩序维护和协助做好管理区域内的安全防范工作；
- (五) 物业的档案资料管理；
- (六) 物业管理企业接受委托的其他公共性服务内容。

第七条 物业服务收费根据物业的类型、物业服务的不同阶段、提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅小区(不包括别墅等高标准住宅，下同)的前期物业服务收费实行政府指导价；非住宅物业、别墅等高标准住宅，以及业主委员会成立以后的普通住宅小区的物业服务收费实行市场调节价。

第八条 普通住宅小区前期物业服务收费实行分等级定价。各市、县价格主管部门会同同级物业主管部门可参照《浙江省

普通住宅小区物业服务收费等级考评目录》或中国物业管理协会印发的《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(见附件),结合当地实际,制定本行政区域的物业服务等级考评办法,并按照按质论价、补偿成本和合理盈利的原则确定物业服务各等级的收费参考标准,定期向社会公布。

普通住宅小区物业服务等级可以采用评分的形式确定,也可以采用规定各等级服务内容、服务标准的形式确定。同一城市范围内物业服务等级考评办法和收费参考标准应当一致。

普通住宅小区物业服务成本构成一般包括以下部分:

(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、维护费用;

(三)物业管理区域清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;

(四)办公费用;

(五)物业管理企业固定资产折旧;

(六)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(七)经业主大会同意的其它费用。

第九条 各普通住宅小区物业服务等级、收费标准,在业主委员会成立前,由物业管理企业(或开发建设单位)按照所在地物业服务等级考评办法和收费参考标准,拟定本小区物业服务等级和具体收费标准后向当地价格主管部门申报;价格主管部门对其进行考评并核定中准价格及浮动幅度。具体收费标准由物业管理企业(或开发建设单位)在核定的中准价格及浮动幅度范围内确定,并在物业服务合同中明确。

业主委员会成立后，由业主委员会与物业管理企业参照所在地物业服务等级考评办法和收费参考标准，评定本住宅小区物业服务等级、具体收费标准，并在物业服务合同中明确。

第十条 实行前期物业管理招投标的普通住宅项目，由房地产开发企业根据住宅小区实施物业管理服务的方案，依据所在地物业服务等级考评办法和收费参考标准向当地价格主管部门申报物业服务等级和具体收费标准，并在价格主管部门核定的中准价和浮动幅度内通过招标确定具体收费标准。

第十一条 物业管理企业在申报物业服务收费时，应向价格主管部门提交工商行政管理机关核发的《企业法人营业执照》、房地产行政主管部门核发的《物业管理企业资质证书》、《物业服务合同》、物业服务收费的申请报告、住宅小区物业管理的具体实施方案及成本测算等资料。

实行前期物业管理招投标的项目，由房地产开发企业向价格主管部门提交物业服务收费申请报告、小区设施设备的配置情况、物业管理服务方案等资料。

第十二条 物业管理企业应当按照国家、省有关明码标价的规定，在物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行公示。

第十三条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

第十四条 业主委员会(或开发建设单位)与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指业主向物业管理企业预交物业服务费用，物业管理企业在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第十五条 实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业管理企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业管理企业应当每年不少于一次向业主大会或者全体业主公布物业服务资金的收支情况，接受业主和业主委员会的监督。

业主或业主大会对公布的物业服务资金的收支情况提出质询时，物业管理企业应当及时答复。业主或业主委员会对公布的收支账目有异议的，可聘请有资质的中介机构进行审计。

第十六条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业管理企业的酬金。

第十七条 电梯及由物业管理企业管理的增压水泵等高能耗设施运行所需电费可列入物业服务成本，也可单独按实另行分摊，具体由各地价格主管部门确定。无电梯、增压水泵等高能耗设施、设备的多层住宅，业主享受公共性服务除向物业管理企业缴纳物业服务费外，不再分摊其它费用。

第十八条 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，不得计入物业服务成本或物业服务支出。

第十九条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、



有线电视等企业应当向最终用户收取有关费用。物业管理企业接受上述企业委托代收上述费用的，双方应当签订合同，物业管理企业可向委托方收取代办服务费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条 物业服务费可以预收，具体由物业管理企业按照与业主委员会签订的《物业服务合同》所约定的时限向业主、使用人收取；未作约定的，预收期不得超过12个月。

物业服务费自房屋交付使用、购房者(业主)领取钥匙次月起计收。

第二十一条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费。业主违反物业服务合同约定，逾期不缴纳物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不缴纳的，物业管理企业可以依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业发生产权转移时，原业主或者物业使用人应当及时结清物业服务费。

第二十二条 物业管理企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费的，其它部门和单位不得再向业主、使用人重复收取性质和内容相同的费用。

第二十三条 对住宅小区实施物业管理过程中涉及的车辆停泊服务、装修装饰垃圾清运、代办服务和其他特约服务等收费，按政府价格主管部门相关规定执行，政府价格主管部门未作规定的，由委托双方协商确定。

第二十四条 违反本办法规定的价格违法行为，由政府价格主管部门依照《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行

政处罚规定》予以处罚。

第二十五条 本办法由省物价局负责解释。

第二十六条 本办法自20xx年5月1日起施行。各地可根据本办法并结合当地的实际制订物业服务收费的实施细则，并报省物价局、省建设厅备案。

## 物业收费问题

在物业管理纠纷中，物业收费占了主要方面。有些购房人总是认为所有的物业收费国家都是有标准的，其实不然，有些物业管理收费实行的是市场价，如特约性服务费用、高档住宅物业费用等。

## 开发商口头承诺问题

购房者对于上述物业管理问题的了解，不能局限于开发商的口头承诺，否则，一旦发生纠纷，购房者的权益将无法得到保护。购房者应要求开发商对物业管理问题有书面文件。这样才能真正保护自己的利益。

## 使用维修管理问题

房屋今后如何使用?具体维修怎么办?物业管理公司如何管理?这些比较琐碎的问题，看起来十分简单，其实很容易产生纠纷。如物业公司规定：住户封闭阳台要统一颜色、外观，全体住户要共同承担楼房公共地方的维修，装修时不得拆改某些设施，自行车不得上电梯等。这些规定，都应成为购房时必须考虑的因素。

## 停车、车库问题

车主与停车场之间的纠纷已成为投诉的热点之一。不少车主

认为，收费停车场有专人看管，车在停放期间如若发生被盗、刮花的情况，小区停车场理所当然应赔偿车主损失。然而事实上，当事故发生后，停车场往往拒绝对车主的任何损失进行赔付。

## 电梯、供水、供电、供气、供热等问题

电梯、供水、供电、供气、供热等专业服务单位，没有完全实现收费到最终用户，导致物业服务与公用服务之间的界限不清晰、管理责任不明。部分物业管理企业往往把售水、售电等事项错误地当作“权力”，以此限制和强迫业主交纳物业服务费用，个别物业甚至采取断水、断电等做法强迫业主交纳物业服务费用。

## 会所等配套设施问题

几年前，当“会所”这两个字与房地产项目一结合，便受到了无数购房者的青睐。然而，会所给购房者带来的并非高品质的生活，模糊的产权、混乱的管理、高昂的收费，使得许多会所形同“鸡肋”，各式各样的纠纷“剪不断，理还乱”。会所究竟属不属于业主所有？能不能对外经营？经营收益又归谁？压在业主们心头的问题太多了。

# 物业收费工作计划篇六

## 一、xx项目

- 2、做好外围红线报警的使用与维护，包括内外围两侧绿化植物遮挡的修剪等工作。
- 3、制定安全警报现场跟踪与核实，并明确解除警报及记录操作相关要求，避免作业疏忽。

- 4、跟进落实好会所泳池的开张营业，并做好相应的管理与维护工作，包括门票发售、泳池水质处理等。
- 5、督促做好12-15幢相关附属工程，包括架空层车位地面栏杆的安装、车位产权面积的明确(公司要求架空车位出售)、园林绿化、保安室、监控室、仓库等工作的完善。
- 6、跟进做好小区健身器材的安装。
- 7、督促做好各种费用的追收。
- 8、跟进第7幢破裂玻璃门扇的安装。
- 9、跟进部分绿化植物的补种和改造等(如:大门入口处即将枯死的大叶油棕树3棵，应该更换)。

## 二、三个小区公共事务方面

- 1、全面推行租赁经营服务工作，召开全体工作人员总动员会，明确租赁服务意义目的，统一思想，集体学习相关业务推广内容和业务办理操作流程，确保工作正常进展。
- 2、为提高费用收缴率，确保财务良性循环，以专题会议形式组织各物业助理、前台人员、领班级以上人员进行学习《各种费用追缴工作流程》。
- 3、以专题会议形式，组织三个小区管理骨干及相关工作人员集体学习《案例通报管理制度》、《案例通报操作流程图》及相关作业表格，明确责任关系，杜绝各种同类负面案例再次发生，全面提高管理服务质量。
- 4、制定《保安器材管理规定》，包括对讲机、巡更棒、门岗电脑等，并认真贯彻实施，明确责任关系，谁损坏谁负责，杜绝各种不合理使用现象。

5、回顾三个小区从去年7月份以来各方面情况，以对比分析、寻找差距，为下一步工作提高作出更可行的具体措施。

### 三、xx华庭项目

2、督促管理处及时做好26-29幢摩托车位车牌的制作及安装；并督促管理处及时颁发通知，要求业主在5月20日前到管理处办妥租赁停放手续，该区域摩托车从6月1日起全面执行收费。执行前协调保安做好落实工作。

4、督促及时做好部份绿化带残缺空白补种工作。

6、做好个别岗位人员调整和招聘工作(如:绿化组长到位、管理处负责骨干到位等)，确保项目工作正常运行。

7、拟定"xx华庭首届业主委员会成立方案"及筹备会一系列工作措施，为创建"市优"工作打好基础。

### 四、xx居项目

1、对第三期部分摩托车不配合管理工作进行加强，发挥标识识别作用，强化凭办理租赁手续方可停放，加强收费工作。

2、加强第四、五期摩托车租赁办理管理工作，杜绝各种长期免费停车现象，维护秩序正常。

3、与财务协调，及时做好坏帐处理。

4、督促全面检测该项目红外报警系统情况，找出问题所在，并做好相应改善，确保系统的灵敏度和正常运行。

5、对个别业主在私家花园内乱搭乱建的屋棚动员拆除，以免影响整体观容。

- 6、督促完善该项目小区商铺的资料管理。
- 7、督促做好第一期、第二期部分楼梯个别部位的朽木处理，维护物业的完好。
- 8、督促做好第五期共7幢对讲机故障检修。

## 五、其它事项

- 1、配合"士多"招商登记等工作配合。
- 2、按公司《议事日程》要求开展各项日常工作。
- 3、协调相关部门完成好各项工作任务。

当然，我的工作计划还是存在着这样那样的问题的，不过相信只要我在工作中尽量避免错误，由我带领我的员工的努力工作，相信一定能够将小区物业工作做好的。小区物业工作就是琐碎，没有什么特别大的事情，我想只要我们做到服务第一，我们物业公司的工作就好做了，我的物业总监的工作也好做，大家都舒服，我相信20xx年，我们将走的更好！

## 物业收费工作计划篇七

### 青海省住宅物业服务收费管理办法（全文）

为了规范相关收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，制定了青海省住宅物业服务收费管理办法将于20xx年2月1日起施行，下面是办法的详细内容。

**第一条** 为加强我省住宅物业服务收费管理，规范相关收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，体现“质价相符、优质优价”原则，根据《中华人民共和国价格法》、《青海

省物业管理条例》以及《青海省定价目录》等法律法规和规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内住宅物业服务收费标准的确定及监督管理。

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约定的物业服务星级标准和收费标准，或按照当地政府价格、房地产行政主管部门确定的与物业服务星级标准相对应的收费标准，对特定住宅小区内房屋及其配套设施设备的共有部分进行管理、养护、维修，维护环境卫生和秩序，向业主收取相应费用的行为。

第四条 住宅物业服务原则上实行星级物业服务(共5个等级)。住宅物业服务星级标准与物业服务企业资质等级相对应。物业服务企业资质等级为一级和二级的物业服务企业可实施所有5个级别星级服务，物业服务企业资质等级为暂定和三级的物业服务企业可实施一星级、二星级、三星级服务。

第五条 物业服务收费实行统一政策，分级管理。省级价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责制定物业服务收费的管理办法，指导全省物业服务收费的管理工作。市(州)、县价格主管部门负责本行政区域内住宅物业服务收费行为的监督管理工作；市(州)、县房地产行政主管部门负责本行政区域内住宅物业服务行为的监督管理。

第六条 保障性住房、房改房、老旧住宅小区以及住宅前期物业服务实行政府指导价管理。收费标准与物业服务星级相对应，由市(州)或县人民政府价格主管部门会同房地产行政主管部门，根据本地区物业服务发展水平、物业服务成本、社会承受能力等因素合理制定相应服务等级的基准收费标准及浮动幅度，向社会公布，并报上级价格主管部门和住房城乡建设主管部门备案。

通过自行管理形式进行物业管理服务的，可结合实际情况，对管理服务方式和管理服务费用等事项予以约定。

第七条 实行政府指导价以外的住宅小区物业服务星级和收费标准，按照优质优价原则，由业主委员会与物业服务企业协商确定。收费标准协商不成的，可委托第三方评估机构对物业服务成本等进行评定。

第八条 业主、业主委员会和建设单位应根据物业服务的内容和质量标准要求，通过公开、公平、公正的市场竞争机制，自主选择物业服务企业和物业服务星级，以物业服务合同的形式约定物业服务的服务星级、收费方式、具体收费标准等内容。

第九条 住宅物业服务收费应当遵循公开、公平、合理、质价相符的原则，收费标准应当与《青海省住宅物业服务星级标准》相对应。鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争。

第十条 物业服务费按照房屋建筑面积计收。已办理房屋所有权证书或不动产权证书的，以房屋所有权证书或不动产权证书记载的建筑面积为准；未办理房屋所有权证书或不动产权证书的，以购房合同标明的房屋建筑面积为准。

(一) 人员费用。包括管理和服务人员工资，按规定提取的工会经费、职工教育经费，以及根据有关政策规定应当由物业服务企业缴纳的住房公积金和养老、医疗、失业、工伤、生育保险等社会保险费用。

(二) 共有部位和设施设备运行费用。物业共用部位、共用设施设备(含电梯、消防设施、监控设备)的日常运行、维护保养、检测费用，公共区域(含楼道)用水用电等。不包括保修期内由建设单位履行保修责任支出的维修费。应当通过专项维修资金予以列支的物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，不计入物业服务成本。



(三)物业管理区域清洁卫生费用。包括保持环境卫生所需的购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、垃圾处理费、环卫所需费用等。

(四)物业管理区域绿化养护费用。管理、养护绿化所需的绿化工具购置费、绿化用水费、补苗费、农药化肥费等。不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

(五)物业管理区域秩序维护费用。包括维护物业管理区域秩序所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务企业支付的服装费等。不包括应由房屋建设单位支付的监控设备和器材装备费用。

(六)办公费用。包括物业服务企业的办公用品费、交通费、房租、水电费、取暖费、通讯费、书报费及其它费用。

(七)物业服务企业固定资产折旧。在物业服务项目内由物业服务企业拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在一年以上的固定资产年限分摊费用。

(八)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。物业服务企业购买的普通住宅小区共用设施设备及公众责任保险所支付的保险费用，以物业服务企业与保险公司签订的保险单和所交纳的保险费用为准。

(九)其它费用。业主或者业主大会按规定同意由物业服务费开支的费用。

(十)法定税费。

(十一)合理利润。

第十二条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用以及已由专业经营单位接收的专业经营设施设备管

理、维修、养护和更新等费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第十三条 物业服务企业在物业服务费之外，不得向业主另行收取电梯运行费、卫生费、公共区域用水用电公摊、垃圾处理费等费用(相关费用未计入物业服务成本的除外)。

第十四条 公共区域内因跑冒滴漏造成的水电差损由业主分摊，物业服务企业可据实收取，但须向业主及时公布差损及分担情况。

第十五条 已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位交纳。

空置房产，房屋装饰装修后，业主连续6个月以上(含6个月)不住使用，且水、电等计量度数未发生变化的;或者房屋未装饰装修，且水、电等计量度数未发生变化，同时未堆放物品的，当期物业服务费用按照收费标准的70%计收，但业主应当向物业服务企业提出减免物业费的书面申请，约定有关事项。

第十六条 物业服务企业针对业主提供的非强制性、个性化服务，由物业服务企业自主确定服务价格。

第十七条 物业服务企业利用业主共有部分及其附属设施设备进行有偿经营活动的，应当征得业主大会、有利害关系的业主同意。经营所得收益为业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第十八条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第十九条 住宅小区停车物业服务收费根据物业服务阶段及停车场地类型分别实行政府指导价和市场调节价。

第二十条 成立业主委员会的住宅小区停车物业服务收费，实行市场调节价。未成立业主委员会的住宅小区，停车服务收费实行政府指导价，由市(州)或县人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门，制定停车物业服务基准价及浮动幅度，经同级人民政府批准后向社会公布。

第二十一条 已出售、具有独立产权(或使用权)的专属停车位、车库，其业主应当缴纳停车物业服务费，收费标准由物业服务企业与专有部分占总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主协商确定，也可在物业服务合同中一并约定。专属停车位、车库的物业服务费包括：车库、车位的设施设备运行及维护，保洁、照明、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。

规划用于停放车辆的未出售车库、车位的停车服务或承租收费标准，未成立业主委员会的，实行政府指导价；成立业主委员会的，由物业服务企业与业主委员会协商确定，并在物业服务合同中一并约定，也可单独约定。

第二十二条 利用业主共有的道路、场地用于停车服务，业主大会决定对车辆停放收费的，未成立业主委员会的，停车收费实行政府指导价；成立业主委员会的，停车收费标准由业主大会决定。

第二十三条 业主对车辆停放有保管要求的，应当由业主与物业服务企业另行签订保管合同。

第二十四条 利用业主共有的道路、场地收取的停车服务费作为全体业主共有资产，收益分配和用途由业主与物业服务企业协商确定。物业服务企业应当每半年公布一次停车物业服务费收支情况，自觉接受业主监督。

第二十五条 物业服务企业应当严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务，不得向业主强制服务、强制收费，不得收取任何未予标明的其他费用。物业服务企业未经业主大会或业主委员会同意，自行出台物业服务收费标准的，业主有权拒绝交纳，并应向有管辖权的价格、房地产行政主管部门进行举报。

第二十六条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示该小区物业星级服务标准、物业服务收费标准、停车物业服务费标准以及价格投诉举报电话等事项，接受业主和业主委员会的监督。

第二十七条 物业服务企业向小区业主收取费用时，应当出具相应凭据；费用收取、使用情况应当按照合同约定定期公示，合同未明确的，应当于每年2月前公布上一年度的收支情况。

第二十八条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费、水电费及其它费用；同时具有向业主委员会和物业服务公司就物业服务工作提出建议、实行监督检举的权利。

第二十九条 业主委员会应当代表全体业主，与物业服务企业协商确定物业服务有关事项、定期签订物业服务合同；督促物业服务企业定期公布财务收支情况。

第三十条 业主委员会可对物业服务企业的服务行为进行查验，对不符合星级服务标准要求的，可以提出整改意见。整改后仍达不到相应标准的，经物业服务企业与业主委员会双方共同认可，当年物业服务费可按一定比例予以扣除；无法达成一致意见的，可向本地区房地产、价格主管部门检举，或者委托第三方评估机构、物业管理专家委员会评定服务质量及相应服务费用。

第三十一条 县级以上价格主管部门和房地产行政主管部门按照工作职责，分别对物业服务收费项目、收费标准和服务内

容、服务标准进行监督检查，对物业服务企业的价格违法行为、不履行物业服务合同的行为依法实施处罚。

第三十二条 县级以上价格主管部门和房地产行政主管部门未按照《中华人民共和国价格法》《青海省物业管理条例》和本办法管理和监督物业服务的，由本级人民政府或上级价格主管部门、房地产行政主管部门予以纠正，并依法追究有关人员责任。

第三十三条 公共商业区、写字楼、办公楼、宾馆饭店、工业厂房等物业服务可参照普通商品住宅物业实行星级物业服务制度，收费实行市场调节价。

第三十四条 普通住宅小区配套建设的非住宅用房及住宅改变为经营性用房的，收费实行市场调节价。

第三十五条 本办法实施后物业服务合同到期的，应当按照本办法规定签订物业服务合同。物业服务合同尚未到期的，经签订物业服务合同的双方协商，可继续执行原来签订的物业服务合同，也可按照本办法规定重新签订物业服务合同。

第三十六条 本办法由省发展改革委、省住房城乡建设厅负责解释。

第三十七条 本办法自20xx年2月1日起施行，有效期5年。青海省发展计划委员会、青海省建设厅《转发国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》（青计价格〔20xx〕102号）同时废止。

## 物业收费工作计划篇八

### 一、公共部位的维修工作

1、窨井盖进行维修及更换。3月份对社区内所有窨井盖进行清查，统计需维修更换的数据，4月份自制窨井盖，5月份更换到位。

2、道路的维修。3月份对社区内所有需要维修的道路进行统计，从4月份起开始维修。同时，社区将对路面破损严重的地段问题，与开发商（房产公司）沟通，力争让开发商出钱维修。

3、单元门的维修。3月份对社区内所有单元门进行检查统计，从4月份起开始维修或更换，上半年完成所有单元门的维修及更换。

4、门禁对讲系统的维修。3月份对社区内所有门禁对讲系统进行检查统计，从4月份起开始维修或更换，上半年完成。

5、房屋的维修。3月份对社区内今年上半年需维修的房屋进行统计，4月份社区居委会、业委会上门拍照核实，5月份开始维修。

6、污水井的疏通。每月对社区内污水井检查一遍，对需要疏通的，从发现起，一周内完成。

## 二、公共部位的保洁工作

1、绿化维护：（1）3月1日起利用30天时间对小区内的香樟树进行虫窝清除及对树木进行修剪。（2）4月1日开始对小区内的草坪进行杂草清除，同时对小区的灌木进行治虫、修剪。（3）5月1日起开始用除草机对社区所有草坪进行修剪。

（4）严格控制在绿化内扒翻种植，5月1日前，进行一次环境卫生综合整治，重点就是草坪内扒翻种植。

力争全年利用各种方式保证绿化的正常维护。

2、保洁工作：（1）3月1日至4月30日利用2个月的时

间对社区楼道的垃圾杂物进行一次全面清理。（2）全年做好小区保洁工作，做到上下班签到制度，不间断的督察、巡查，同时将在保洁区域内张贴保洁工作时间表，接受业主的监督，一旦发现保洁区域内的卫生状况有下降现象，及时找相关人员沟通，促其工作到位，对屡教不改的将予以辞退，同时做好考核工作。

社区今年，将召开共建单位、驻区单位联席会，商讨沿

街门面房（餐饮店）对社区排污的问题。3月份启动，力争上半年完成修建化油池的工作。

三、公共部位的安保工作

保安工作：（1）3月起，要求所有保安人员每月逢

10、20、30日进行集中培训，树立形象。（2）门卫工作要对进出小区内的车辆，严格按照车辆管理规定执行。（3）对进入小区闲杂人员（收废品、卖东西等）进行询问，物品出入进行登记。（4）严禁空出租车辆进入小区内，每天上下班实行立岗制度，白天每两小时巡查小区一次，夜间对小区的巡更点进行捣点，每晚不少于3次，最终将巡更系统与电脑连接对照查验，同时对小区实行不定时巡查，确保小区盗窃案件下降，建议保安工资与奖金双重并举发放。

四、其他物业工作

1、维修工作：2012年根据小区实际情况，维修人员上门

维修时，必须严格按照物业公司制定的维修价格，凭物业公

司开具的收据收取费用，对乱收费或不开票收费，一经发现将进行考核，确保维修率在90%以上，水电工维修含小区下水道的零星清理。

2、居民保修及投诉：积极做好业主的保修工作，接待业主的询问及投诉工作，做到急事急办，一般维修在当天内完成，大的维修不超过3天，如有特大维修问题报业主委员会参加研究，尽快落实维修方案和维修工作，使业主满意率在90%以上。

3、强化工作纪律：严格上下班考勤制度，做到不迟到、早退及旷工，有事请假或调休。

手续的居民的钥匙做好保管工作，做到不随意外借，同时每月对钥匙进行核对。

物业费的收取：（1）5月1日起开始收取2012年物业费。

## 物业收费工作计划篇九

在原有基础上修定各部门工作手册，规范工作流程，按工作制度严格执行，加大制度的执行力度，让管理工作有据可依。并规范管理，健全各式档案，将以规范表格记录为工作重点，做到全面、详实有据可查。

以绩效考核指标为标准，实行目标管理责任制，明确各级工作职责，责任到人，通过检查、考核，真正做到奖勤罚懒，提高员工的工作热情，促进工作有效完成。

根据公司培训方针，制定培训计划，提高服务意识、业务水平。有针对性的开展岗位素质教育，促进员工爱岗敬业，服务意识等综合素质的提高。对员工从服务意识、礼仪礼貌、业务知识、应对能力、沟通能力、自律性等方面反复加强培训，并在实际工作中检查落实，提高管理服务水平和服务质量，提高员工队伍的综合素质，为公司发展储备人力资源。



从制度规范入手，责任到人，并规范监督执行，结合绩效考核加强队伍建设，加大对小区住户安防知识的宣传力度，打开联防共治的局面。

以制度规范日常工作管理，完善小区楼宇、消防、公共设施设备的维保，让住户满意，大力开展家政清洁、花园养护、水电维修等服务，在给业主提供优质服务。

根据年度工作计划，近阶段的工作重点是：

1、根据营运中心下发的《设备/设施规范管理制度》、《电梯安全管理程序》、《工作计划管理制度》等制度规范，严格执行，逐项整改完善，按实施日期落实到位。

2、根据《绩效考核制度》中日常工作考核标准组织各部门员工培训学习，明确岗位工作要求。

3、拟定车辆临停收费可行性方案。

4、配合运营中心。温馨社区生活剪影。等社区文化活动的开展，组织相关部门做好准备工作。

5、按部门计划完成当月培训工作。

20xx年xx区将以务实的工作态度，以公司的整体工作方针为方向，保质保量完成各项工作任务及考核指标，在服务质量提升年中创出佳绩。