

# 涞水县物价局文件

涞价经费【2016】5号



## 涞水县物价局 关于落实《河北省物业服务收费管理实施办法》的 通 知

各有关部门、各物业服务企业：

为全面落实《河北省物业服务收费管理实施办法》相关规定，进一步规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，现结合本县实际就相关事项通知如下：

一、我县物业服务收费区分不同物业的性质和特点等情况，分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的普通住宅区公共性物业服务收费实行政府指导价，别墅、高档商品住宅、业主大会成立之后的住宅区及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。

二、依据上级文件精神，并考虑涞水物业发展实际情

况，我们制定了《涑水县普通住宅区物业服务收费基准价格》及《涑水县普通住宅区物业服务等级参考标准》。《参考标准》适用于普通商品住房（楼）、经济适用住房、保障性住房等普通住宅区物业服务标准，别墅、高档商品住宅及其它非住宅的物业服务不适用本标准。《参考标准》根据普通住宅区物业服务水平、服务需求的不同情况，设定为五个等级，一级服务标准最高，五级服务标准最低。物业服务企业选用本标准制定物业服务收费价格时，应充分考虑住宅区的建设标准、配套设施设备、服务功能及业主（使用人）的居住消费能力等因素，选择相应的服务等级。

三、我县普通住宅区物业服务收费基准价格及服务等级参考标准分别见附件一、附件二。每个等级的物业服务收费可在基准价格的基础上上下浮动 10%，具体收费标准由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

四、住宅区居民用水二次加压、电梯运行维护等共用设施设备运行维护费及公共设施用电费用，由物业服务企业根据相关运营成本与业主协商约定。物业服务企业不得向业主收取装修保证金（押金）、装修管理服务费、装修电梯使用费。受业主或业主委员会委托实行住宅区出入证（卡）管理的，物业服务企业可按制作成本收取工本费。未经多数业主或业主委员会委托实行住宅区出入证（卡）管理的，不得收取出入证（卡）费。

五、物业服务收费应按规定实行明码标价。物业服务企业应当在物业服务区域内的显著位置，将物业服务内容、服务标准（等级）、收费项目、收费标准等进行公示，接受业主的监督，不得向业主或者物业使用人收取未予标明的费用。

六、县物价、房管部门将加强对物业服务企业的服务内容、标准（等级）和收费项目、标准的监督。物业服务企业违反价格法律、法规和规定，由物价部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规予以处罚。

七、本通知自二〇一六年九月一日起施行。

附：1、《涑水县普通住宅区物业服务收费基准价格表》

2、《涑水县普通住宅区物业服务等级参考标准》



附件一：

## 涑水县普通住宅区物业服务基准价格表

单位：元/月/平方米

级别	基准价格		浮动幅度	备注
	多层住宅	高层住宅 (七层以上含七层)		
一级	0.65	0.70	上下 10%	注：1、前述价格均按建筑面积计算；2、前述价格不包括小区居民用水二次加压、电梯运行维护、公共设施用电费用，上述费用由物业服务企业与业主协商约定。
二级	0.50	0.55		
三级	0.40	0.45		
四级	0.30	0.35		
五级	0.20	0.25		

附件二：

# 涑水县普通住宅区物业服务等级参考标准

一 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(一) 基本 要求	<p>1、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。</p> <p>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。</p> <p>3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。</p> <p>4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。</p> <p>5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。</p> <p>6、在显著位置采用规范格式公布物业服务内容及收费标准。</p> <p>7、设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。</p> <p>8、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。</p> <p>9、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</p> <p>10、按合同约定规范使用住房专项维修资金。</p> <p>11、每年至少 4 次征询业主对物业服务的意见，满意率 80%以上。</p>	<p>多层住宅： 0.65</p> <p>高层住宅： 0.70</p>
(二) 房屋 管理	<p>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。</p> <p>2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。</p> <p>3、每日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。</p> <p>4、按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。</p> <p>5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。</p> <p>6、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。</p>	

一 级

项 目	内 容 与 标 准	基 准 价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(三) 共用设施设备 维修养护	1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。 3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。 5、载人电梯 24 小时正常运行。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。 9、路灯、楼道灯完好率 100%。 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。	
(四) 协助 维护 公共 秩序	1、小区主出入口 24 小时站岗值勤。 2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。 3、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。 4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。	多层住宅： 0.65  高层住宅： 0.70
(五) 保洁 服务	1、高层按层、多层按幢设置垃圾桶，每日清运 2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。 2、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫 2 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次；路灯、楼道灯每月清洁 1 次。及时清除道路积水、积雪。 3、共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。 4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。	
(六) 绿化 养护 管理	1、有专业人员实施绿化养护管理。 2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。 3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。 4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。 5、定期喷洒药物，预防病虫害。	

## 二 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(一) 基 本 要 求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、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。</li> <li>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。</li> <li>3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。</li> <li>4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。</li> <li>5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。</li> <li>6、在显著位置采用规范格式公布物业服务内容及收费标准。</li> <li>7、公示 16 小时服务电话。急修 1 小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。</li> <li>8、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。</li> <li>9、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</li> <li>10、按合同约定规范使用住房专项维修资金。</li> <li>11、每年至少 2 次征询业主对物业服务的意见，满意率 75%以上。</li> </ol>	<p>多层住宅： 0.50</p>
(二) 房 屋 管 理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。</li> <li>2、根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。</li> <li>3、每 3 日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。</li> <li>4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。3 日巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>6、小区主出入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志。</li> </ol>	<p>高层住宅： 0.55</p>



## 二 级

项目	内 容 与 标 准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(三) 共用 设施 设备 维 修 养 护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。</li> <li>2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。</li> <li>3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。</li> <li>4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。</li> <li>5、载人电梯 24 小时正常运行。</li> <li>6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。</li> <li>7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。</li> <li>8、小区主要道路及停车场交通标志齐全。</li> <li>9、路灯、楼道灯完好率不低于 95%。</li> <li>10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。</li> </ol>	多层住宅： 0.50  高层住宅： 0.55
(四) 协助 维护 公共 秩序	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、小区主出入口 24 小时站岗值勤。</li> <li>2、对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次。配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。</li> <li>3、对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。</li> <li>4、对进出小区的装修等劳务人员实行登记管理。</li> <li>5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。</li> </ol>	
(五) 保 洁 服 务	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、按幢设置垃圾桶，生活垃圾每天清运至少 1 次。</li> <li>2、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；电梯厅、楼道每日清扫 1 次，两周拖洗 1 次；楼梯扶手每周擦洗 2 次；共用部位玻璃每月清洁 1 次；路灯、楼道灯每季度清洁 1 次。及时清除区内主要道路积水、积雪。</li> <li>3、区内公共雨、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，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。</li> <li>4、二次供水水箱按规定定期清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。</li> <li>5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。</li> </ol>	
(六) 绿 化 养 护 管 理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、有专业人员实施绿化养护管理。</li> <li>2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。</li> <li>3、定期清除绿地杂草、杂物。</li> <li>4、适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。</li> <li>5、适时喷洒药物，预防病虫害。</li> </ol>	

### 三 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
<p>(一) 基 本 要 求</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、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。</li> <li>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。</li> <li>3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。</li> <li>4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。</li> <li>5、管理服务人员统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。</li> <li>6、在显著位置采用规范格式公布物业服务内容及收费标准。</li> <li>7、公示 8 小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修及回访记录。</li> <li>8、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。</li> <li>9、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</li> <li>10、按合同约定规范使用住房专项维修资金。</li> <li>11、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 70%以上。</li> </ol>	<p>多层住宅： 0.40</p>
<p>(二) 房 屋 管 理</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。</li> <li>2、根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。</li> <li>3、每周巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。</li> <li>4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>6、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。</li> </ol>	<p>高层住宅： 0.45</p>

### 三 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(三) 共用 设施 设备 维 修 养 护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。</li> <li>2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修等记录齐全。</li> <li>3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。</li> <li>4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。</li> <li>5、载人电梯 24 小时正常运行。</li> <li>6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。</li> <li>7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。</li> <li>8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。</li> <li>9、路灯、楼道灯完好率不低于 90%。</li> <li>10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。</li> </ol>	多层住宅： 0.40
(四) 协助 维护 公共 秩序	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、小区主出入口 24 小时站岗值勤。</li> <li>2、对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。</li> <li>3、对进入小区的车辆实施管理，引导车辆有序通行、停放。</li> <li>4、对进入小区的装修家政等劳务人员实行登记管理。</li> <li>5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。</li> </ol>	高层住宅： 0.45
(五) 保 洁 服 务	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运至少 1 次。</li> <li>2、小区公共场所每日清扫 1 次；电梯厅、楼道每日清扫 1 次；共用部位玻璃每季度清洁 1 次；路灯、楼道灯每半年清洁 1 次。</li> <li>3、区内公共雨、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，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。</li> <li>4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。</li> <li>5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。</li> </ol>	
(六) 绿 化 养 护 管 理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、有专业人员实施绿化养护管理。</li> <li>2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。</li> <li>3、定期清除绿地杂草、杂物。</li> <li>4、适时组织浇灌、施肥和松土。</li> <li>5、预防花草、树木病虫害。</li> </ol>	

## 四级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
<p>(一) 基本要求</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、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。</li> <li>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。</li> <li>3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。</li> <li>4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。</li> <li>5、管理服务人员统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。</li> <li>6、在显著位置采用规范格式公布物业服务内容及收费标准。</li> <li>7、公示 8 小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。</li> <li>8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</li> <li>9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。</li> <li>10、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 70% 以上。</li> </ol>	<p>多层住宅： 0.30</p>
<p>(二) 房屋管理</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。</li> <li>2、根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。</li> <li>3、每周巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。</li> <li>4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>6、各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。</li> </ol>	<p>高层住宅： 0.35</p>

## 四级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(三) 共用设施设备 维修养护	<p>1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。</p> <p>2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修等记录齐全。</p> <p>3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。</p> <p>4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。</p> <p>5、载人电梯 24 小时正常运行。</p> <p>6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。</p> <p>7、设备房无跑、冒、滴、漏现象。</p> <p>8、小区道路平整。</p> <p>9、路灯、楼道灯完好率不低于 80%。</p> <p>10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。</p>	多层住宅： 0.30
(四) 协助维护 公共秩序	<p>1、小区主出入口 24 小时值勤。</p> <p>2、对重点区域、重点部位每半天至少巡查 1 次；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。</p> <p>3、车辆停放有序。</p> <p>4、对进入小区人员实行有效管理。</p> <p>5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。</p>	高层住宅： 0.35
(五) 保洁服务	<p>1、小区内生活垃圾日产日清。</p> <p>2、小区公共场所每日清扫 1 次；楼道每周清 1 次。</p> <p>3、区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每年检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每半年检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。</p> <p>4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。</p> <p>5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。</p>	
(六) 绿化 养护 管理	<p>1、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。</p> <p>2、定期清除绿地杂草、杂物。</p> <p>3、预防花草、树木病虫害。</p>	

## 五 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
<p>(一) 基 本 要 求</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、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。</li> <li>2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。</li> <li>3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。</li> <li>4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。</li> <li>5、管理服务人员统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。</li> <li>6、在显著位置采用规范格式公布物业服务内容及收费标准。</li> <li>7、公示 8 小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。</li> <li>8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。</li> <li>9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。</li> <li>10、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见。</li> </ol>	<p>多层住宅： 0.20</p>
<p>(二) 房 屋 管 理</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。</li> <li>2、根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。</li> <li>3、两周至少巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。</li> <li>4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少一次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。</li> <li>6、各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。</li> </ol>	<p>高层住宅： 0.25</p>

## 五 级

项目	内容与标准	基准价 (元/月/m <sup>2</sup> )
(三) 共用 设施 设备 维 修 养 护	1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 2、设施设备的运行、检修等记录齐全。 3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。 5、载人电梯 24 小时正常运行。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 7、设备房无跑、冒、滴、漏现象。 8、小区道路平整。 9、路灯、楼道灯完好率不低于 80%。 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施。	
(四) 协助 维护 公共 秩序	1、小区主出入口 24 小时值勤。 2、对重点区域、重点部位每天至少巡查 1 次；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控。 3、车辆停放有序。 4、对出入小区人员实行有效管理。 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。	多层住宅： 0.20  高层住宅： 0.25
(五) 保 洁 服 务	1、小区内生活垃圾日产日清。 2、小区公共场所每日清扫 1 次； 3、区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每年检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每年检查 1 次，发现异常及时清掏。 4、二次供水水箱按规定清洗，定期巡查，水质符合卫生要求。 5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。	
(六) 绿 化 养 护 管 理	1、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。	