



**重庆市綦江区发展和改革委员会
重庆市綦江区国土资源和房屋管理局
关于贯彻《重庆市物业服务收费管理办法》
有关问题的通知**

綦发改价〔2017〕35号

区内各房地产开发企业、物业服务企业及有关单位：

为进一步规范物业服务收费行为，保护广大业主和物业服务企业合法权益，根据《重庆市物业服务收费管理办法》（渝府办发〔2015〕36号，以下简称《办法》）、《关于贯彻〈重庆市物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》（渝价〔2015〕68号）、《关于印发〈重庆市物业服务收费管理办法实施方案〉的通知》（渝国土房管〔2015〕260号）文件精神以及綦江区第二届区人民政府第21次常务会议精神，现将有关事项通知如下：

一、物业服务收费价格管理形式

物业服务收费根据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。在《重庆市住宅物业服务等级标准》（见附件1）（以下简称《等级标准》）规定范围内提供服务的住宅及



配套停车场的前期物业服务收费实行政府指导价，除此以外及住宅改变用途的物业服务收费实行市场调节价。

二、物业服务等级及收费标准

为体现物业服务收费与服务水平对等的原则，市政府相关部门根据服务管理、人员配置、维修维护、秩序维护、卫生保洁、绿化养护等不同内容和标准，建立了以服务为主的住宅物业服务等级评定体系即《等级标准》，服务等级由低到高划分为一、二、三、四级。区发改委会同区国土房管局制定了与之相对应的物业服务收费等级标准即《重庆市綦江区物业服务收费政府指导价标准》（见附件2）。

三、规范住宅前期物业服务招投标

按照《办法》规定，区国土房管局会同区发改委制定了《住宅前期物业服务超过<重庆市住宅物业服务等级标准>的服务标准》（见附件3）。

实施前期物业服务的住宅及配套停车场，各房地产开发建设单位应在销售前拟定物业服务方案，选择物业服务等级。在《等级标准》规定范围内提供服务的，建设单位应在政府指导价范围内，以招投标方式与物业服务企业确定具体收费标准，签订前期物业服务合同；超过《等级标准》达到附件3要求提供服务的，建设单位应将物业服务方案报区国土房管局，以招投标方式与物

业服务企业确定具体收费标准，签订前期物业服务合同。未达到附件3要求的，建设单位不得超过政府指导价进行招标。

四、前期物业服务合同的规范

建设单位与中标物业服务企业签订前期物业服务合同时，应将《等级标准》内规定的各项服务内容、服务标准，收费标准、计费方式及计费起始时间等内容约定在合同中。物业服务收费实行“一费制”，物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用已计入物业服务成本，物业服务合同不得另行约定电梯费和公摊水电费。

五、物业服务收费备案

按《办法》规定，各物业服务企业与建设单位或业主大会签订前期物业服务合同或后期合同后，从签订之日起十五日内须填制《重庆市綦江区物业服务收费基本情况表》（见附件4）报区发改委备案后方可合法收费。

六、物业服务收费实行公示制度

凡在我区从事物业服务管理的收费企业，均应实行收费公示制度。公示内容及样式详见《重庆市綦江区物业服务收费公示牌（表）》（见附件5），公示形式按照“看得清、标得准、内容齐、留得住”的原则设置在住宅楼、小区等楼房显著位置。对不按规定进行公示的，价格主管部门将按照价格管理的法律、法规

进行查处。

七、其他规定

新《办法》实施后，新签订前期物业服务合同的，按照《办法》和本文件执行；新《办法》实施前已签订前期物业服务合同尚未到期的，在重新签订物业服务合同前仍按原收费标准执行。

八、执行时间

本通知自 2017 年 12 月 1 日起执行。

- 附件：1.重庆市住宅物业服务等级标准
2.重庆市綦江区物业服务收费政府指导价标准
3.住宅前期物业服务超过《重庆市住宅物业服务等级标准》的服务标准
4.重庆市綦江区物业服务收费基本情况表
5.重庆市綦江区物业服务收费公示牌（表）

重庆市綦江区发展和改革委员会

重庆市綦江区国土资
源和房屋管局

2017 年 11 月 21 日



附件 1

重庆市住宅物业服务等级标准

一、基本要求

一 级	二 级	三 级	四 级
1. 日常服务应符合国家《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。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。公布物业服务内容、标准及物业服务收费标准。	1. 日常服务应符合国家《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。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。公布物业服务内容、标准及物业服务收费标准。	1. 日常服务应符合国家《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。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。公布物业服务内容、标准及物业服务收费标准。	1. 日常服务应符合国家《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。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。公布物业服务内容、标准及物业服务收费标准。
2. 管理人员、专业技术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。管理服务人员佩戴标志，文明服务。	2. 管理人员、专业技术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。管理服务人员统一着装、佩戴标志，仪表整洁规范，文明服务。	2. 管理人员、专业技术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，且小区经理有一年以上小区经理任职经历。管理服务人员统一着装、佩戴标志，仪表整洁规范，文明服务。	2. 管理人员、专业技术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，且小区经理有两年以上小区经理任职经历。管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
3. 科学合理配备物业管理服务人员,人均管理面积3501-4000平方米。	3. 科学合理配备物业管理服务人员,人均管理面积3201-3500平方米。	3. 科学合理配备物业管理服务人员,人均管理面积2901-3200平方米。	3. 科学合理配备物业管理服务人员,人均管理面积2500-2900平方米。
4. 有物业管理方案和质量、财务管理、档案管理、秩序维护等制度。	4. 建立物业管理方案和质量、财务管理、档案管理、秩序维护等制度。	4. 建立健全物业管理方案和质量、财务管理、档案管理、秩序维护等制度。	4. 建立健全物业管理方案和质量、财务管理、档案管理、秩序维护等制度。
5. 按规划要求使用物业管理用房,不得擅自改变用途。	5. 按规划要求使用物业管理用房,不得擅自改变用途。	5. 按规划要求使用物业管理用房,不得擅自改变用途。	5. 按规划要求使用物业管理用房,不得擅自改变用途。
6. 小区有固定的办公地点及办公家具。周一至周五每天8小时在小区管理处进行业务接待,受理业主和物业使用人的咨询和投诉,答复率95%,有效投诉处理率98%。	6. 小区有固定的办公地点及办公家具。周一至周五每天8小时在小区管理处进行业务接待,其他节假日每天6小时在小区管理处进行业务接待,受理业主和物业使用人的咨询和投诉,答复率100%,有效投诉处理率100%。	6. 设有服务接待中心,配置办公家具及电话、计算机等办公设施设备。每天有10小时有管理人员在管理处进行业务接待,处理物业服务合同范围内的公共性事务,受理业主和物业使用人的咨询和投诉,答复率100%,有效投诉处理率100%。	6. 设有服务接待中心,配置办公家具及电话、传真机、计算机等办公设施设备。每天有12小时有管理人员接待业主和物业使用人,处理物业服务合同范围内的公共性事务,受理业主和物业使用人的咨询和投诉,答复率100%,有效投诉处理率100%。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
7. 公示 24 小时应急服务电话。急修、报修按双方约定时间到达现场，回访率 50%以上。	7. 实行 24 小时报修值班制度。公示 24 小时应急服务电话。急修 30 分钟内到达现场，其他报修按双方约定时间到达现场，回访率 75%以上。	7. 实行 24 小时报修值班制度。公示 24 小时应急服务电话。急修 30 分钟内到达现场，其他报修按双方约定时间到达现场，回访率 85%以上，有报修、维修和回访记录。	7. 实行 24 小时报修值班制度。公示 24 小时应急服务电话。急修 20 分钟内到达现场，其他报修按双方约定时间到达现场，回访率 100%，有完整的报修、维修和回访记录。
8. 提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，应公示服务项目与收费价目。	8. 提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，应公示服务项目与收费价目。	8. 提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，应公示服务项目与收费价目。	8. 提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，应公示服务项目与收费价目。
9. 按规定使用专项维修资金，公布专项维修资金使用情况。	9. 按规定使用专项维修资金，公布专项维修资金使用情况。	9. 按规定使用专项维修资金，公布专项维修资金使用情况。	9. 按规定使用专项维修资金，公布专项维修资金使用情况。
10. 每年进行 1 次业主满意度测评，覆盖率达到 66%以上，履约满意率达到 66%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改。	10. 每年进行 1 次业主满意度测评，覆盖率达到 70%以上，履约满意率达到 70%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改。	10. 每年进行 1 次以上（含 1 次）业主满意度测评，覆盖率达到 75%以上，履约满意率达到 75%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改。	10. 每年进行 2 次以上业主满意度测评，覆盖率达到 85%以上，履约满意率达到 85%以上，对管理服务中的薄弱环节适时整改。
11. 公示共用部位收益和使用情况。	11. 公示共用部位收益和使用情况。	11. 公示共用部位收益和使用情况。	11. 公示共用部位收益和使用情况。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
	12.能提供并公示1种以上(含1种)便民(无偿)服务;重大节假日进行专题布置,每年组织1次以上(含1次)社区活动。	12.能提供并公示2种以上(含2种)便民(无偿)服务;重要节假日进行专题布置,每年组织2次以上(含2次)社区活动。	12.能提供并公示3种以上(含3种)便民(无偿)服务;重要节假日进行专题布置,每年组织3次以上(含3次)社区活动。

二、共用部位、共用设施设备维修维护

一 级	二 级	三 级	四 级
1. 建立共用部位、共用设施设备档案,对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护,有检修和保养等记录。	1. 建立共用部位、共用设施设备档案,对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护,有运行、检修和保养等记录。	1. 建立共用部位、共用设施设备档案,对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护,运行、检修和保养等记录齐全。	1. 建立共用部位、共用设施设备档案,对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护,运行、检修和保养等记录齐全。
2. 定期检查、巡查房屋共用部位、共用设施设备的使用状况,发现损坏,按规定维修。	2. 定期检查、巡查房屋共用部位、共用设施设备的使用状况,发现损坏,按规定维修。	2. 定期检查、巡查房屋共用部位、共用设施设备的使用状况,发现损坏,按规定维修。	2. 定期检查、巡查房屋共用部位、共用设施设备的使用状况,发现损坏,按规定维修。
3. 每月巡查1次小区房屋楼栋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗等,发现问题主动及时维修养护;每季度巡查1次房屋外檐、门窗,保持楼内共用部位玻璃、配件基本完	3. 每周巡查1次小区房屋楼栋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗等,发现问题主动及时维修养护;每月巡查1次房屋外檐、门窗,保持楼内共用部位玻璃、配件基本完好,开闭	3. 每两日巡查1次小区房屋楼栋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗等,发现问题主动及时维修养护;每半月巡查一次房屋外檐、门窗,保持楼内共用部位玻璃、配件完好,开闭	3. 每日巡查1次小区房屋楼栋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗等,发现问题主动及时维修养护;每周巡查1次房屋外檐、门窗,保持楼内共用部位玻璃、配件完好,开



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
好；每季度巡查1次围墙、楼内墙面、顶面，遇有损坏，按规定修补；每年检查1次雨水井、污水井、化粪池；共用雨、污水管道每年检查1次，保持基本畅通；化粪池每年清淘1次；每半年巡查1次场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。	基本灵活；每月巡查1次围墙、楼内墙面、顶面，遇有损坏，及时修补；每半年检查1次雨水井、污水井、化粪池，保持畅通；化粪池每年清淘2次；每季度巡查1次场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。	灵活；每半月巡查1次围墙、楼内墙面、顶面，遇有损坏，及时修补；每季度检查1次雨水井、化粪池，保持畅通；化粪池每年清淘2次；每月巡查1次场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。	闭灵活；每周巡查1次围墙、楼内墙面、顶面，遇有损坏，及时修补；每月检查1次雨水井、化粪池，保持畅通；化粪池每年清淘2次；每周巡查1次场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。
4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立住宅装饰装修管理制度。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，应及时劝阻，劝阻无效应及时报告业主委员会和有关主管部门。	4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立住宅装饰装修管理制度。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，应及时劝阻，劝阻无效应及时报告业主委员会和有关主管部门。	4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立住宅装饰装修管理制度。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，应及时劝阻，劝阻无效应及时报告业主委员会和有关主管部门。	4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立住宅装饰装修管理制度。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，应及时劝阻，劝阻无效应及时报告业主委员会和有关主管部门。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
5. 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为,要求责任人停止侵害、恢复原状,对拒不改正的,书面报告有关部门处理。	5. 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为,要求责任人停止侵害、恢复原状,对拒不改正的,书面报告有关部门处理。	5. 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为,要求责任人停止侵害、恢复原状,对拒不改正的,书面报告有关部门处理。	5. 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为,要求责任人停止侵害、恢复原状,对拒不改正的,书面报告有关部门处理。
6. 有安全标识、管理标识。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。	6. 有安全标识、管理标识,主要路口设有路标。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。	6. 有安全标识、管理标识,标识完好。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、楼栋及单元(门)和公共配套设施、场地有明显标志。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。	6. 有安全标识、管理标识,标识完好。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、楼栋及单元(门)和公共配套设施、场地有明显标志。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。
7. 载人电梯按物业服务合同约定运行(正常维保和检修期间除外)。	7. 载人电梯 24 小时运行(正常维保和检修期间除外)。	7. 载人电梯 24 小时运行(正常维保和检修期间除外)。	7. 载人电梯 24 小时运行(正常维保和检修期间除外)。
8. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通;设备房保持整洁、通风。	8. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通;设备房保持整洁、通风。	8. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通;设备房保持整洁、通风。	8. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通;设备房保持整洁、通风。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
9. 路灯、楼道灯完好率不低于 85%。	9. 路灯、楼道灯完好率不低于 90%，接到业主或物业使用人报修后 24 小时修复。	9. 路灯、楼道灯完好率不低于 93%，接到业主或物业使用人报修后 4 小时修复。	9. 路灯、楼道灯完好率不低于 95%，接到业主或物业使用人报修后 2 小时修复。

三、公共秩序维护

一 级	二 级	三 级	四 级
1. 人员要求：佩戴统一标志，语言文明；身体健康，工作负责。	1. 人员要求：统一着装，佩戴统一标志，语言文明规范；专职保安人员，50 周岁以下的占总数的 50%以上，身体健康，工作认真负责。	1. 人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，语言文明规范，配备对讲装置；专职保安人员，45 周岁以下的占总数的 50%以上，身体健康，工作认真负责并定期接受培训。	1. 人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，语言文明规范，配备对讲装置；专职保安人员，以中青年为主，45 周岁以下的占总数的 60%以上，身体健康，工作认真负责并定期接受培训。
2. 小区主出入口 24 小时值班看守，边门定时开放，门卫有交接班记录。	2. 小区主出入口 24 小时值守，边门定时开放并专人看管，门卫有交接班记录；对外来机动车实行询问登记。	2. 小区主出入口 24 小时值守，其中 8：00-18：00 立岗，不倚不靠，并有详细的交接班记录；对外来机动车实行询问登记。	2. 小区各出入口 24 小时值守，其中主出入口 7：00-19：00 立岗，不倚不靠，并有详细的交接班记录；对外来机动车实行询问登记。
3. 每天不定时在小区内巡逻，做好巡逻记录。	3. 按照规定路线和时间每 4 小时巡查一次，做好巡查记录。对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。	3. 按照规定路线和时间每 3 小时巡查一次，做好巡查记录。重点部位应设巡更点，监控中心有巡更记录。对重点区域、重点部位每 3 小时至	3. 按照规定路线和时间每 2 小时巡查一次，做好巡查记录。重点部位应设巡更点，监控中心有巡更记录。对重点区域、重点部位每 2 小时至



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
		少巡查 1 次；实施 24 小时监控。	少巡查 1 次；实施 24 小时监控。
4. 小区设有监控中心的，24 小时开通，监控视频保存半月以上。	4. 小区设有监控中心，24 小时开通，监控视频保存一月以上。	4. 小区设有监控中心，应具备 3 项技防设施，如录像监控(监控点应至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口)楼宇对讲、周界报警、门禁系统等，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息，监控视频保存一月以上。	4. 小区设有监控中心，应具备 4 项技防设施，如录像监控(监控点应至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口)楼宇对讲、周界报警、门禁系统等，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息，监控视频应保存一月以上。
5. 对进出小区的车辆进行管理疏导，对大型物件搬出实行记录；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	5. 对进出小区的车辆进行管理和疏导，对大型物件搬出实行记录，保持出入口环境整洁、有序、道路基本畅通。	5. 对进出小区的车辆实施证、卡管理，地面墙面按车辆道路行驶要求设立简要的指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，车辆通行和停放基本有序。	5. 对进出小区的车辆实施证、卡管理，地面墙面按车辆道路行驶要求设立完善的指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，引导车辆有序通行和停放。
6. 对进出小区的装修人员实行临时出入证管理。	6. 对进出小区的装修人员实行临时出入证管理。	6. 对进出小区的装修人员实行临时出入证管理。	6. 对进出小区的装修人员实行临时出入证管理。
7. 建立火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，接到火警、警情等异常情况时，采取相应的应对措施。	7. 建立火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，接到火警、警情和住户紧急求助等异常情况时，15 分钟内赶到现场，并采取相应的应对措施。	7. 建立火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，接到火警、警情和住户紧急求助等异常情况时，10 分钟内赶到现场，并采取相应的应对措施。	7. 建立火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，接到火警、警情和住户紧急求助等异常情况时，5 分钟内赶到现场，并采取相应的应对措施。



四、保洁服务

一 级	二 级	三 级	四 级
1. 按栋设置垃圾收集点,每日清运1次,垃圾袋装化。	1. 按楼层或栋设置垃圾收集点,每日清理1次,垃圾袋装化,垃圾点周围地面无散落垃圾、无明显异味。	1. 按楼层或栋设置垃圾收集点,每日清理1次,垃圾袋装化,垃圾点周围地面无散落垃圾、无异味。	1. 按楼层设置垃圾收集点,每日清理1次,垃圾袋装化,垃圾点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。
2. 室外果皮箱、垃圾桶合理设置。每日清理1次,每周擦拭1次,箱(桶)无满溢,无明显异味。	2. 室外果皮箱、垃圾桶合理设置。每日清理1次,每周擦拭1次,箱(桶)无满溢,无明显异味。	2. 室外果皮箱、垃圾桶合理设置。每日清理1次,每两日擦拭1次,箱(桶)无满溢,无异味。	2. 室外果皮箱、垃圾桶合理设置。每日清理2次、擦拭1次,箱(桶)无满溢、无污迹、无异味。
3. 小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫1次;电梯厅、一层共用大厅每日拖拭1次;楼道每日清扫1次,每周拖拭1次;消防通道每周清扫1次,每月拖拭1次;共用部位玻璃每半年清洁1次;楼道灯、庭院路灯每年清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫1次;电梯厅、一层共用大厅每日拖拭1次;楼道每日清扫1次,每两日拖拭1次;消防通道每周拖拭1次;消防通道每周拖拭1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;楼道灯、庭院路灯每季度清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫1次;电梯厅、楼道、一层共用大厅每日拖拭1次;消防通道每三日拖拭1次;共用部位玻璃每月清洁1次;楼道灯每季度清洁1次;庭院路灯每月清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次;电梯厅、楼道、一层共用大厅每日拖拭2次;消防通道每两日拖拭1次;共用部位玻璃每月清洁1次;楼道灯每两月清洁1次;庭院路灯每月清洁1次。
4. 楼梯扶手、宣传栏、信报箱每半月擦拭1次;电梯轿厢等部位每周擦拭1次,目视无灰尘;室外标识每季度擦拭1次。	4. 楼梯扶手、宣传栏、信报箱每周擦拭1次;电梯轿厢等部位每日擦拭1次,目视无灰尘、明亮清洁;室外标识每月擦拭1次。	4. 楼梯扶手、宣传栏、信报箱每两日擦拭1次;电梯轿厢等部位每日擦拭1次,目视无灰尘、明亮清洁;室外标识每周擦拭1次。	4. 楼梯扶手、室外标识、宣传栏、信报箱、电梯轿厢等部位每日擦拭1次,目视无灰尘、明亮清洁;电梯操作板每日消毒1次。



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
5. 消毒灭害, 每季度对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次, 每半年灭鼠 1 次。	5. 消毒灭害, 每季度对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次, 每半年灭鼠 1 次。	5. 消毒灭害, 每季度对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次, 每季度灭鼠 1 次。	5. 消毒灭害, 每月对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水 1 次, 每季度灭鼠 1 次。
	6. 小区内主干道、广场、一层共用大厅等公共区域日常设专人循环保洁。	6. 小区内主干道、广场、一层共用大厅等公共区域日常设专人循环保洁, 保持干净整洁无杂物。	6. 小区内主干道、广场、一层共用大厅等公共区域日常设专人循环保洁, 保持干净整洁无杂物。

五、绿化养护管理

一 级	二 级	三 级	四 级
1. 绿地保存率 80% 以上。	1. 绿地保存率 90% 以上, 绿地基本无裸露。	1. 绿地保存率 95% 以上。	1. 绿地保存率 100%。
2. 实施绿化养护管理。	2. 实施绿化养护管理。草坪生长良好, 每年普修 3 遍以上, 草面基本平整, 无大面积杂草。	2. 有专业人员实施绿化养护管理。草坪生长良好, 每年普修 4 遍以上, 草面基本平整, 杂草、杂物面积不大于 10%。	2. 有专业人员实施绿化养护管理。草坪生长良好, 及时修剪和补栽补种, 每年普修 5 遍以上, 杂草、杂物面积不大于 5%。
3. 定期组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。	3. 定期组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。	3. 定期组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。	3. 定期组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。
4. 预防病虫害, 控制大面积病虫害发生。	4. 预防病虫害, 每年喷洒药物不少于 2 次, 控制大面积病虫害发生。	4. 定期喷洒药物, 预防病虫害, 每年喷洒药物不少于 3 次。	4. 定期喷洒药物, 预防病虫害, 每年喷洒药物不少于 3 次。
	5. 花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况, 及时修剪整形。	5. 花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况, 按规范及时修剪整形, 每年 2 遍以上。	5. 花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况, 及时修剪整形, 保持观赏效果, 无枯



重庆市綦江区发展和改革委员会行政规范性文件

一 级	二 级	三 级	四 级
			枝死杈。
	6. 花卉布置一年不少于1次。	6. 花卉布置一年不少于2次(含2次)。	6. 花卉布置一年不少于3次(含3次)。

附件 2

重庆市綦江区物业服务收费政府指导价标准

物业类别	金额单位	基 准 价				浮动幅度
		一级	二级	三级	四级	
有电梯住宅	元/平方米.月	0.90	1.15	1.40	1.70	4万平方米以上可上浮10%；
无电梯住宅	元/平方米.月	0.55	0.75	1.00	1.20	4万平方米（含）以下可上浮15%。
特级停车场	元/位.月	80.00				半机械停车场可按特级标准上浮20%；
普通级停车场	元/位.月	70.00				全机械停车场可按特级标准上浮30%。
备注：1.住宅收费等级按《重庆市綦江区住宅物业服务等级标准》划分，物业服务未达到一级标准的，物业服务收费标准不得超过一级基准价； 2.停车场收费等级按《重庆市綦江区公共停车场等级标准》划分。						



附件 3

住宅前期物业服务超过《重庆市住宅物业服务等级标准》的服务标准（试行）

住宅前期物业服务在达到《重庆市住宅物业服务等级标准》四级标准基础上，并提供以下服务：

一、必须具备的服务：

- 1.公共区域内的管道、护栏、灯杆每两年做 1 次全面维护，室外铁艺、金属栏杆、消火栓每两年做 1 次刷漆、防护。
2. 外墙每两年做 1 次清洗。
- 3.实施精细化管理，人均服务面积小于 2500 m² (<2500 m²) 的，或因引进科技技术（如巡逻车、扫地车、APP 等）提高相应服务标准的。
- 4.按规划设计配置的室外健身设施（如儿童游乐设施、篮球场、网球场、游泳池、羽毛球场等）三个（含）以上的，每一年做 1 次养护。
- 5.按规划设计配置的公用附属设施（如照明设施等）的用水、用电等必需能耗，在扣除电梯能耗、清洁用水、绿化用水外，仍超过 0.15 元/（月·m²）标准的。
- 6.服务中心每天 14 小时有服务人员接待。业主报修后 15 分

钟内到达现场。

7.公共区域保洁服务时间冬季到晚上8点,夏季到晚上9点。

二、可以选择的服务（不少于3项）：

8.小区主入口四季设置鲜花。

9.石材养护面积占小区总建筑面积0.5%以上的，每年做1次养护。

10.每年开展2次消防安全演练，并邀请业主参与。

11.每年开展1次电梯困人应急演练，并邀请业主参与。

12.每年组织4次（含）以上业主社区活动的。

备注：实际服务中可包含但不限于以上要求。



附件 4

重庆市綦江区物业服务收费基本情况表

填报日期: **年*月*日							
物业服务企业: *** (加盖公章)	法人: ***		建设单位(业主委员会): *** (加盖公章)			联系人: ***	
	办公电话: ***					联系电话: ***	
	联系人: ***						
	联系电话: ***						
物业名称: ***			物业类型: *** (住宅、非住宅、商住混合)				
物业地址: ***			物业管理面积: ***				
物业管理区域:							
东至		南至		西至		北至	
***		***		***		***	
物业服务内容、服务标准: 详见物业服务合同(合同附后)							
住宅物业服务等级: *** (一、二、三、四级或一级以下、四级以上, 四级以上的需附报房地产行政主管部门的服务内容)							
物业服务收费标准:							
物业类别	住宅 (元/㎡.月)	商场(元/ ㎡.月)	门面(元/ ㎡.月)	写字楼(元/ ㎡.月)	配套停车位 (元/位.月)	***	***
价格管理形式	政府指导价 (市场调节价)	市场调节价	市场调节价	市场调节价	政府指导价 (市场调节价)	***	***
收费标准							
价格主管部门签收情况:					收件编号		
年月**日					***号		

说明: 1、物业服务企业应如实填报本表, 上述内容若有变更, 须重新填报。
2、本表一式两份, 留存价格管理和监督部门。

附件 5

重庆市綦江区物业服务收费公示牌（表）

项目名称：

物业服务企业：

物业类别	住宅	商场	门面	写字楼	配套停车位	***	***
金额单位	元/m ² ·月	元/m ² ·月	元/m ² ·月	元/m ² ·月	元/位·月	***	***
收费标准	***	***	***	***	***	***	***
价格管理形式	***	***	***	***	***	***	***
服务内容 服务标准	具体服务内容和标准经双方签订的物业服务合同为准						
合同执行 时间	***年***月—***年***月						

收费单位投诉电话：

重庆市綦江区物价检查所监制

价格举报电话：12358