

甬建发〔2011〕106号

关于进一步做好物业服务收费财务公示的通知

各县（市）、区物业管理主管部门、物业服务企业：

根据《宁波市住宅小区物业管理条例》、《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》等有关规定，为进一步健全各物业服务项目的财务公示制度，增强物业服务企业各项经费透明度，维护广大业主合法权益，促进物业服务企业规范运营，现就物业服务经费财务公示工作通知如下：

一、公示要求

（一）公示内容：

实行物业服务包干制收费方式的物业服务小区，公示内容见《共用部位共用设施设备收益收支状况表（示范文本）》（附件1）。

将共用部位及共用设施设备收益补贴物业服务费不足的包

干制收费方式的物业服务小区和实行物业服务酬金制收费方式的服务小区，公示内容见《共用部位共用设施设备收益收支状况表（示范文本）》（附件 1）和《物业服务费用收支明细表（示范文本）》（附件 2）。

（二）公示方式：每年 3 月底前在小区醒目位置进行公示，且公示时间不得少于 10 天，并将公示材料送业主委员会（未成立业主委员会的送社区居委会）。

（三）公示备案：每年 4 月 1 日-4 月 10 日，各物业服务企业将所属物业服务项目财务公示资料（公示表格及服务区域公示照片）报辖区物业主管部门备案。

二、业主若对物业服务企业财务公示有异议的，物业服务企业应当予以答复和说明。业主委员会或者 10 名以上业主对物业服务企业公布的物业经费收支情况有异议的，物业服务企业应作书面答复和说明。业主委员会也可委托审计单位进行审计。

三、工作要求

（一）各县（市）、区物业管理主管部门应根据《宁波市住宅小区物业管理条例》及相关规定，督促各物业服务企业做好财务公示工作。

（二）各县（市）、区物业管理主管部门应督促物业服务企业对业主或业委员提出的异议做好答复和说明工作，并保证整个沟通渠道的畅通。

（三）各县（市）、区物业主管部门应将本通知转发各街道

物业管理服务站、社区居委会和业主委员会。

（四）各县（市）、区物业主管部门对未按规定实行财务公示的物业服务企业，要责令其限期整改，对拒不整改的物业服务企业应予以不良行为记录公示，取消评优和老小区补贴资格，项目经理则应予以信用档案扣分。

- 附件：1. 共用部位共用设施设备收益收支状况表
2. 物业服务费用收支状况表

宁波市住房和城乡建设委员会

二〇一一年六月三十日

附件 1

共用部位共用设施设备收益收支状况表

(示范文本)

物业项目名称：_____ 所属期限：____年__月——__月 单位：元

| 项 目 | 行次 | 本期发生额 | 备注 |
|--------------------------------------|------------|-------|----|
| 一、共用部位及共用设施设备收益收入 | 1=Σ (2:4) | | |
| 1、停车管理费 | 2 | | |
| 2、经营用房租金 | 3 | | |
| 3、其他收入 | 4 | | |
| 二、共用部位及共用设施设备收益支出 | 5=Σ (6:12) | | |
| 1、补充物业服务费 | 6 | | |
| 2、业委会运作经费 | 7 | | |
| 3、共用部位、共用设施设备维修改造费用 (扣除房屋保修费支付部分) | 8 | | |
| 4、补充房屋共用部位、共用设施设备日常 维修费 | 9 | | |
| 5、停车管理成本 | 10 | | |
| 6、审计费用 | 11 | | |
| 7、其他支出 | 12 | | |
| 三、收支余额 | 13=1-5 | | |

附：其他应专款专用的经费收支情况

| 项 目 | 上期余额 | 本期收入 | 本期支出 | 本期结余 |
|---|------|------|------|------|
| 1、房屋共用部位及共用设施设备日常维修 费（按合同规定应收_____元） | | | | |
| 2、建筑装潢垃圾清运费 | | | | |
| 3、房屋保修费 | | | | |

制表单位（盖章）：_____

____年__月__日

咨询电话：_____ 公司：_____

填表说明：

1、人员费用是指人员工资、按规定提取的工会经费、职工教育经费，以及根据政府有关规定应当缴纳的社会保险费用。

2、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用是指为保障物业管理区域内共用部位共用设施设备的正常使用和运行、维护保养所需的费用。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、应由住宅专项维修资金支出的维修和更新、改造费用。

3、公共能耗费指物业管理区域内值班室、监控室、保安亭、公共走廊、水泵等共用部位和共用设施设备的水、电费用。

4、绿化养护费用是指管理、养护绿化所需的绿化工具购置费、补苗费、农药化肥等费用。不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费。

5、清洁卫生费用是指保持物业管理区域内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、环卫所需费用等。

6、秩序维护费用是指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。其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控设备。

7、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物业共用部位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为准。

8、办公费用是指物业服务企业为维护管理区域正常的物业管理活动所需的办公用品、交通费、房租、水电费、通讯费、书报费及其它费用。

9、固定资产折旧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。物业服务固定资产指在物业服务小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。

10、管理费分摊是指物业服务企业在管理多个物业项目情况下，为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区承担的管理费用。