

吉安市发展和改革委员会 吉安市住房和城乡建设局 吉安市市场监督管理局

吉市发改费字〔2022〕43号

关于发布吉安市中心城区普通住宅物业服务收费参考价格的通知

各县（市、区）发改委、住建局、市场监管局，井开区经发局、城市建设管理局、市市场监管局井开区分局，庐陵新区经发局、工程建设管理局，市房地产业协会，市物业管理行业协会，各房地产开发企业、物业服务人：

根据国家和省有关文件规定，我市于2016年放开了非保障性住房物业服务收费，取消了政府定价，实行市场调节价，由业主（或开发建设单位）与物业服务人签订合同协商约定收费标准。但因市场竞争不充分、小区业主自治度不高、物业服务人与业主对价格信息了解不对称等原因，经常有物业服务收费矛盾发生。为加

强物业服务行业的价格自律行为，增强业主法律契约意识，形成“优质优价，质价相符”的价格环境，构建良性和谐的物业服务体系，根据《吉安市住宅物业管理条例》相关规定，现将我市中心城区普通住宅物业服务收费参考价格的有关事项通知如下：

一、普通住宅范围

本文所称普通住宅是指除别墅、联排别墅、高档公寓、洋房（带电梯低密度住宅）以外的住宅商品房。

二、物业服务费构成

物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税金和合理利润。物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

1. 管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等（管理服务人员工资、按规定提取的工会经费、职工教育经费以及根据有关规定应当由物业服务人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）；

2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（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. 物业管理区域清洁卫生费用（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、清洁用料费等）；

4. 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、农药化肥费等绿化养护费等。不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费）；

5. 物业管理区域秩序维护安全防范协助费用（维护物业管理区域秩序、协助安全防范所需的器材装备费、安全防范人员的人身保险费及由物业服务人支付的服装费等，其中器材装备不包括共用设备中已包括的监控设备）；

6. 物业小区社区文化、活动费用（为提高小区社区品味，而开展的节假日布置、社区活动、社区宣传而支出的费用）；

7. 物业服务人办公费用（物业服务人为维护管理区域正常的物业管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、通讯费、书报费及其它办公费用。物业服务人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项目分摊的管理费用）；

8. 直接用于物业服务区域的固定资产折旧费（按照规定折旧方法计提的物业服务小区内由物业服务人拥有的、与物业服务直接相关的、使用年限在一年以上的固定资产的折旧金额）；

9. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用（物业服务人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，以物业服务人与保险公司签订的保险单和所缴纳的保险费为准）；

10. 其它为服务而发生的合理支出（除前期物业服务时期，其它时期应经全体业主或业主大会同意的费用）。物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，从住宅专项维修资金中列支，不计入物业服务支出或者物业服务成本。

三、物业服务收费参考价格

中心城区（包括经开区、吉州区、青原区、庐陵新区）普通住宅物业服务收费参考价格参照《吉安市中心城区普通住宅物业服务等级指导标准及收费参考价格》（见附件）执行，此标准不包含电梯运行和二次供水加压费用。其他县（市）物业服务收费参考价格原则上不高于中心城区标准。

四、电梯运行费、二次供水费和消防设施维保费

提倡新签订（前期）物业服务合同的，将电梯运行费纳入物业服务收费，实行单一制收费包干。电梯运行费在物业服务费外另行计收的，一般按照专项性服务据实分摊，也可以以合同形式约定按房屋建筑面积收取，一般不高于 0.3 元/平方米/月。

二次供水设施移交供水企业管理维护的，二次供水价格按价格主管部门定价执行；二次供水设施由物业服务人管理维护的，二次供水加压费用按照专项性服务据实分摊，也可以以合同形式约定按房屋建筑面积收取，一般不高于 0.1 元/平方米/月。

消防设施日常维护保养费应纳入物业服务费，列为物业服务费日常开支范围；消防设施的维修、更新和改造可申请住宅专项维修资金。

五、物业服务费预收期限

物业服务费根据法定产权建筑面积按月计收，经合同约定可以预收，预收期限一般不超过 12 个月。

六、停车位租金及停车服务费参考价格

房地产开发企业出租住宅小区地下停车位和人防工程用作停车位出租的，租金标准不高于 300 元/月。人防工程用作停车位出租的，一次签约年限不应超过 5 年。物业服务人可另外收取地下停车服务费不超过 50 元/月。

子母车位租金及停车服务费一般按照基本车位的 1.5 倍计算。

利用地面公共区域或道路划定停车位的，参考标准为不超过 120 元/月。停车收入在扣除合理的物业服务成本后（50 元/月以内且不高于 50%的比例）归全体业主所有，主要用于补充住宅专项维修资金或用于本物业管理区域内共用部位、共用设施设备的维修养护、更新和改造等。

住宅小区临时停车收费，半小时内免费，4 小时内不超过 6 元，一天（24 小时）内不超过 20 元。

七、装修履约保证金

业主或使用人需对物业进行室内装修的，应向物业服务人报告并签订装修管理协议。物业服务人可以约定收取一定的装修履约保证金，但最高不得超过 2000 元/套，装修后未对共用部位、共用设施设备造成损坏，或已自行修复且无违约责任的，经业主、

物业服务人与利益相关人共同确认后，应在 10 个工作日内退还给业主。

八、装修垃圾清运费

装修垃圾清运费由基础清运费、拆墙清运费组成。装修垃圾可由业主自行清运，也可委托物业服务人清运。物业服务人受委托清运的，基础清运费参考上限标准按房屋建筑面积不高于 5 元/平方米计算；需要拆墙的，拆墙清运费按实际拆墙面积不超过 50 元/平方米计算。

九、代收费

根据江西省发展改革委《关于规范商品房交易有关收费问题的通知》（赣发改收费字〔2009〕805 号）文件规定，涉及到水电安装的费用和其它面向全体购房者的共有性的建筑附属项目、经营性收费，一律纳入商品房建筑工程预算，计入商品房价格，房地产开发企业不得在商品房销售过程中以各种名义在价外向购房者收取或代收。房地产开发企业在办理交房手续时，不得自立收费项目或超出政府规定标准收取代收费。按照有关文件规定，住宅不动产产权登记费标准为 80 元/套。350 元/户的有线电视初装费必须在业主申请开通时才能收取。

十、物业服务费制定程序

业主、业主大会或房地产开发企业与物业服务人应本着诚信、平等、合理、质价相符的原则，通过协商以合同的形式约定物业服务收费标准。业主大会成立前，前期物业服务由房地产开

发企业采取招标等法律、法规规定的方式选聘物业服务人，业主大会成立后，业主大会可以决定采用招投标或协议的方式选聘物业服务人，鼓励业主大会采用招投标方式选聘物业服务人，通过市场竞争形成合理价格。新建商品房的前期物业服务合同，由房地产开发企业向物业主管部门备案后执行。

十一、前期物业服务费公示

房地产开发企业在房产销售时，应将前期物业服务收费标准在交易场所醒目位置进行公示。购房者应当对前期物业服务合同和临时管理规约予以书面确认，并受其约束。商品房买卖合同应当载明前期物业服务收费标准，并注明是否包含电梯运行费、二次加压供水等费用。

十二、价格违法行为查处

物业服务人要按照规定做好明码标价及收费公示工作。对不执行明码标价规定、自立收费项目、恶意抬高价格、强制买卖、服务并收费等行为，由市场监管部门依法查处。

十三、参考价格的效力

本通知公布的参考价格，旨在引导房地产开发企业和物业服务人加强价格行为自律，培养业主责任意识，发挥社会监督力量，规范物业服务收费，促进我市物业服务行业健康发展，不具有强制性。物业服务收费标准以合同约定为准。

十四、执行时间和有效期限

本通知从 2023 年 1 月 1 日起执行，收费参考价格将根据物价上涨幅度、物业服务成本变化和我市物业行业发展水平适时调整，调价周期为 3-5 年。

附件：吉安市中心城区普通住宅物业服务等级指导标准及
收费参考价格



2022 年 12 月 30 日

附件

吉安市中心城区普通住宅物业服务等级指导价及收费参考价格

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/㎡/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
(一) 综合管理	1. 设有服务接待中心，接待时间工作日、节假日不低于 10 小时。公示 24 小时服务电话、企业营业执照等相关证书、主要服务人员信息、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况。	1. 设有服务接待中心，接待时间工作日、节假日不低于 8 小时。公示 24 小时服务电话、企业营业执照等相关证书、主要服务人员信息、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况。	1. 设有服务接待中心，接待时间工作日不低于 8 小时。公示 24 小时服务电话、企业营业执照等相关证书、主要服务人员信息、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况。	1. 设有服务接待中心，接待时间工作日不低于 8 小时。公示 24 小时服务电话、企业营业执照等相关证书、主要服务人员信息、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况。
	2. 服务与被服务双方依法签订规范的物业服务合同，合同在有效期内，并经主管部门备案。	2. 服务与被服务双方依法签订规范的物业服务合同，合同在有效期内，并经主管部门备案。	2. 服务与被服务双方依法签订规范的物业服务合同，合同在有效期内，并经主管部门备案。	2. 服务与被服务双方依法签订规范的物业服务合同，合同在有效期内，并经主管部门备案。
	3. 项目负责人具有 5 年及以上的物业服务人工作经历或者 3 年以上项目负责人任职经历，为本市项目经理信用信息档案登记在册人员。	3. 项目负责人具有 3 年及以上的物业服务人工作经历或者 1 年以上项目负责人任职经历，为本市项目经理信用信息档案登记在册人员。	3. 项目负责人具有 2 年及以上的物业服务人工作经历，为本市项目经理信用信息档案登记在册人员。	3. 项目负责人具有 1 年及以上的物业服务人工作经历，为本市项目经理信用信息档案登记在册人员。
	4. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，项目工作人员基本情况上墙公开。	4. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，项目工作人员基本情况上墙公开。	4. 管理服务人员统一佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，项目工作人员基本情况上墙公开。	4. 管理服务人员统一佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，项目工作人员基本情况上墙公开。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/㎡/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
(一) 综合管理	5. 有完善的物业管理方案, 质量管理、财务管理、档案管理、员工岗位职责与考核制度、保修服务与投诉处理制度, 业主(用户) 资料保密制度。	5. 有完善的物业管理方案, 质量管理、财务管理、档案管理、员工岗位职责与考核制度、保修服务与投诉处理制度, 业主(用户) 资料保密制度。	5. 有完善的物业管理方案, 质量管理、财务管理、档案管理、员工岗位职责与考核制度、保修服务与投诉处理制度, 业主(用户) 资料保密制度。	5. 有完善的物业管理方案, 质量管理、财务管理、档案管理、员工岗位职责与考核制度、保修服务与投诉处理制度, 业主(用户) 资料保密制度。
	6. 急修 30 分钟内到达现场, 一般维修 1 日内修复, 特殊情况必须做出说明和限时承诺; 客户报修回访率达到 100% 以上; 维修满意率达到 90% 以上。	6. 急修 30 分钟内到达现场, 一般维修 2 日内修复, 特殊情况必须做出说明和限时承诺; 客户报修回访率达到 90% 以上; 维修满意率达到 85% 以上。	6. 急修 30 分钟内到达现场, 一般维修 3 日内修复, 特殊情况必须做出说明和限时承诺, 客户报修回访率达到 80% 以上; 维修满意率达到 80% 以上。	6. 急修 30 分钟内到达现场, 一般维修 4 日内修复, 特殊情况必须做出说明和限时承诺, 客户报修回访率达到 70% 以上; 维修满意率达到 70% 以上。
	7. 至少每半年公布一次物业服务费用、业主共有资金的收支情况。涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项, 应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知, 履行告知义务。	7. 至少每半年公布一次物业服务费用、业主共有资金的收支情况。涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项, 应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知, 履行告知义务。	7. 至少每半年公布一次物业服务费用、业主共有资金的收支情况。涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项, 应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知, 履行告知义务。	7. 至少每半年公布一次物业服务费用、业主共有资金的收支情况。涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项, 应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知, 履行告知义务。
	8. 按照《吉安市住宅专项维修资金管理办法(修订)》要求, 申报使用维修资金, 并配合做好相关工程监督和验收工作, 形成规范的使用档案。	8. 按照《吉安市住宅专项维修资金管理办法(修订)》要求, 申报使用维修资金, 并配合做好相关工程监督和验收工作, 形成规范的使用档案。	8. 按照《吉安市住宅专项维修资金管理办法(修订)》要求, 申报使用维修资金, 并配合做好相关工程监督和验收工作, 形成规范的使用档案。	8. 按照《吉安市住宅专项维修资金管理办法(修订)》要求, 申报使用维修资金, 并配合做好相关工程监督和验收工作, 形成规范的使用档案。
	9. 每年开展 4 次及以上健康有益的社区文化活动, 能提供 3 种以上便民服务。	9. 每年开展 3 次及以上健康有益的社区文化活动, 能提供 2 种以上便民服务。	9. 每年开展 2 次及以上健康有益的社区文化活动, 能提供 2 种以上便民服务。	9. 每年开展 1 次及以上健康有益的社区文化活动, 能提供 1 种以上便民服务。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m ² /月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
(二) 房屋管理	1. 建立共用部位维护保养计划并组织实施。	1. 建立共用部位维护保养计划并组织实施。	1. 建立共用部位维护保养计划并组织实施。	1. 建立共用部位维护保养计划并组织实施。
	2. 每日1次巡检共用部位,发现违建和擅自改变用途的,立即制止,并向相关主管部门报告;发现堆放杂物,及时采取劝阻处理措施。	2. 每周2次巡检共用部位,发现违建和擅自改变用途的,立即制止,并向相关主管部门报告;发现堆放杂物,及时采取劝阻处理措施。	2. 每周1次巡检共用部位,发现违建和擅自改变用途的,立即制止,并向相关主管部门报告;发现堆放杂物,及时采取劝阻处理措施。	2. 每半月1次巡检共用部位,发现违建和擅自改变用途的,立即制止,并向相关主管部门报告;发现堆放杂物,及时采取劝阻处理措施。
	3. 每日1次巡检上人屋面,发现防水层断裂、起鼓,隔热层损坏及时告知相关业主/使用人,并根据损坏情况,建议申请住宅项维修资金进行维修,保存记录。	3. 每周2次巡检上人屋面,发现防水层断裂、起鼓,隔热层损坏及时告知相关业主/使用人,并根据损坏情况,建议申请住宅项维修资金进行维修,保存记录。	3. 每半月1次巡检上人屋面,发现防水层断裂、起鼓,隔热层损坏及时告知相关业主/使用人,并根据损坏情况,建议申请住宅项维修资金进行维修,保存记录。	3. 每月1次巡检上人屋面,发现防水层断裂、起鼓,隔热层损坏及时告知相关业主/使用人,并根据损坏情况,建议申请住宅项维修资金进行维修,保存记录。
	4. 每周1次清理上人屋面排水沟、落水口保持排水通畅(雨季到来前增加检查1次);对不可上人屋面,每年雨季来临前清理1次。	4. 每半月1次清理上人屋面排水沟、落水口保持排水通畅(雨季到来前增加检查1次);对不可上人屋面,每年雨季来临前清理1次。	4. 每月1次清理上人屋面排水沟、落水口保持排水通畅(雨季到来前增加检查1次);对不可上人屋面,每年雨季来临前清理1次。	4. 每季度1次清理上人屋面排水沟、落水口保持排水通畅(雨季到来前增加检查1次);对不可上人屋面,每年雨季来临前清理1次。
	5. 每半月1次检查房屋外立面是否发生破损、脱落、渗水、污迹、乱涂乱画和乱挂现象。	5. 每月1次检查房屋外立面是否发生破损、脱落、渗水、污迹、乱涂乱画和乱挂现象。	5. 每季度1次检查房屋外立面是否发生破损、脱落、渗水、污迹、乱涂乱画和乱挂现象。	5. 每半年1次检查房屋外立面是否发生破损、脱落、渗水、污迹、乱涂乱画和乱挂现象。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m²/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
(二) 房屋管理	6. 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，建立噪音管理等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；装修资料一户一档；每日至少巡查2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；装修垃圾定点堆放，采取围挡、遮盖措施，3日内清运。	6. 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，建立噪音管理等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；装修资料一户一档；每日至少巡查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；装修垃圾定点堆放，采取围挡、遮盖措施，4日内清运。	6. 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，建立噪音管理等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；装修资料一户一档；每日至少巡查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；装修垃圾定点堆放，采取围挡、遮盖措施，5日内清运。	6. 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，建立噪音管理等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；装修资料一户一档；每日至少巡查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；装修垃圾定点堆放，采取围挡、遮盖措施，7日内清运。
	7. 按管理规约（含临时管理规约）的要求对封闭阳台、外廓及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬、空调、晾晒架安装进行管理，以使样式、色调、材质保持基本协调。	7. 按管理规约（含临时管理规约）的要求对封闭阳台、外廓及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬、空调、晾晒架安装进行管理，以使样式、色调、材质保持基本协调。	7. 按管理规约（含临时管理规约）的要求对封闭阳台、外廓及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬、空调、晾晒架安装进行管理，以使样式、色调、材质保持基本协调。	7. 按管理规约（含临时管理规约）的要求对封闭阳台、外廓及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬、空调、晾晒架安装进行管理，以使样式、色调、材质保持基本协调。
	8. 维护并保持主出入口住宅小区平面示意图清晰；维护管理住宅小区组团、幢、单元（门）、门户以及配套公建标识；物业服务中心标识规范清晰，物业管理用房门牌标识明显；物业管理区域内有交通标识引导；设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志。	8. 维护并保持主出入口住宅小区平面示意图清晰；维护管理住宅小区组团、幢、单元（门）、门户以及配套公建标识；物业服务中心标识规范清晰，物业管理用房门牌标识明显；物业管理区域内有交通标识引导；设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志。	8. 维护并保持主出入口住宅小区平面示意图清晰；维护管理住宅小区组团、幢、单元（门）、门户以及配套公建标识；物业服务中心标识规范清晰，物业管理用房门牌标识明显。	8. 维护并保持主出入口住宅小区平面示意图清晰；维护管理住宅小区组团、幢、单元（门）、门户以及配套公建标识；物业服务中心标识规范清晰，物业管理用房门牌标识明显。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/㎡/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（三）共用设施设备维护	1. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护，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。	1. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护，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。	1. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护，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。	1. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护，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。
	2. 设施设备标志齐全、规范，专人管理；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。	2. 设施设备标志齐全、规范，专人管理；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。	2. 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。	2. 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。
	3. 每日至少巡查 1 次共用设施设备，需要维修的，及时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。	3. 每日至少巡查 1 次共用设施设备，需要维修的，及时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。	3. 每周至少巡查 3 次共用设施设备，需要维修的，及时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。	3. 每周至少巡查 2 次共用设施设备，需要维修的，及时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。
	4. 电梯特种设备登记证、年检合格证、维修保养合同及记录完备，由专业队伍维修保养，24 小时正常运行，每年至少组织 2 次救援演练，电梯发生困人时维保单位 30 分钟内到达现场实施救援。轿厢、井道、保持清洁；底坑 无积水、渗漏，无垃圾；轿厢内显示、按钮、灯具、通风等配件保持完好无缺工作正常；轿厢广告设置有序，安装牢固，无乱贴、乱画。	4. 电梯特种设备登记证、年检合格证、维修保养合同及记录完备，由专业队伍维修保养，24 小时正常运行，每年至少组织 2 次救援演练，电梯发生困人时维保单位 30 分钟内到达现场实施救援。轿厢、井道、保持清洁；底坑 无积水、渗漏，无垃圾；轿厢内显示、按钮、灯具、通风等配件保持完好无缺工作正常；轿厢广告设置有序，安装牢固，无乱贴、乱画。	4. 电梯特种设备登记证、年检合格证、维修保养合同及记录完备，由专业队伍维修保养，24 小时正常运行，每年至少组织 1 次救援演练，电梯发生困人时维保单位 30 分钟内到达现场实施救援。轿厢、井道、保持清洁；底坑 无积水、渗漏，无垃圾；轿厢内显示、按钮、灯具、通风等配件保持完好无缺工作正常；轿厢广告设置有序，安装牢固，无乱贴、乱画。	4. 电梯特种设备登记证、年检合格证、维修保养合同及记录完备，由专业队伍维修保养，24 小时正常运行，每年至少组织 1 次救援演练，电梯发生困人时维保单位 30 分钟内到达现场实施救援。轿厢、井道、保持清洁；底坑 无积水、渗漏，无垃圾；轿厢内显示、按钮、灯具、通风等配件保持完好无缺工作正常；轿厢广告设置有序，安装牢固，无乱贴、乱画。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m ² /月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（三） 共用设施设备 维护保养	5. 消防控制室 24 小时值班，消防设施设备完好，可随时启用，每月至少 1 次对消防设施设备进行检查，保持完好；消防通道畅通；每年不少于 2 次消防演练。	5. 消防控制室 24 小时值班，消防设施设备完好，可随时启用，每两月至少 1 次对消防设施设备进行检查，保持完好；消防通道畅通；每年不少于 2 次消防演练。	5. 消防控制室 24 小时值班，消防设施设备完好，可随时启用，每季度至少 1 次对消防设施设备进行检查，保持完好；消防通道畅通；每年不少于 2 次消防演练。	5. 消防控制室 24 小时值班，消防设施设备完好，可随时启用，每半年至少 1 次对消防设施设备进行检查，保持完好；消防通道畅通；每年不少于 2 次消防演练。
	6. 设备房有防鼠措施，设置挡鼠板、捕鼠器等物品、器具；环境整洁，吊牌和铭牌齐全，温馨提示到位，配备必备的操作器具；有制度或规程、运行记录等上墙，有责任人、巡查记录和出入登记信息；重要设施设备机房（间）配置温度计、灭火器等器具。	6. 设备房有防鼠措施，设置挡鼠板、捕鼠器等物品、器具；环境整洁，吊牌和铭牌齐全，温馨提示到位，配备必备的操作器具；有制度或规程、运行记录等上墙，有责任人、巡查记录和出入登记信息；重要设施设备机房（间）配置温度计、灭火器等器具。	6. 设备房有防鼠措施，设置挡鼠板、捕鼠器等物品、器具；环境整洁，吊牌和铭牌齐全，温馨提示到位，配备必备的操作器具；有制度或规程、运行记录等上墙，有责任人、巡查记录和出入登记信息；重要设施设备机房（间）配置温度计、灭火器等器具。	6. 设备房有防鼠措施，设置挡鼠板、捕鼠器等物品、器具；环境整洁，吊牌和铭牌齐全，温馨提示到位，配备必备的操作器具；有制度或规程、运行记录等上墙，有责任人、巡查记录和出入登记信息；重要设施设备机房（间）配置温度计、灭火器等器具。
	7. 路灯、楼道灯状况良好，正常使用，完好率 98%以上。	7. 路灯、楼道灯状况良好，正常使用，完好率 95%以上。	7. 路灯、楼道灯状况良好，正常使用，完好率 90%以上。	7. 路灯、楼道灯状况良好，正常使用，完好率 80%以上。
	8. 小区内共用雨、污水管道每年至少疏通 1 次；雨、污水井每月至少检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月至少检查 1 次，发现异常及时清掏。每年雨季前对雨水管、污水管、排水沟、窨井池检查 1 次，发现异常及时清掏。	8. 小区内共用雨、污水管道每年至少疏通 1 次；雨、污水井每季度至少检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每 2 个月至少检查 1 次，发现异常及时清掏。每年雨季前对雨水管、污水管、排水沟、窨井池检查 1 次，发现异常及时清掏。	8. 小区内共用雨、污水管道每年至少疏通 1 次；雨、污水井每半年至少检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每季度至少检查 1 次，发现异常及时清掏。每年雨季前对雨水管、污水管、排水沟、窨井池检查 1 次，发现异常及时清掏。	8. 小区内共用雨、污水管道每年至少疏通 1 次；雨、污水井每年至少检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每半年至少检查 1 次，发现异常及时清掏。每年雨季前对雨水管、污水管、排水沟、窨井池检查 1 次，发现异常及时清掏。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m ² /月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（三） 共用设施设备维护保养	9. 每日巡视 1 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况；每 2 月切换 1 次备用水泵；每月检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆。水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。	9. 每日巡视 1 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况；每季度切换 1 次备用水泵；每季度检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆。水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。	9. 每日巡视 1 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况；每半年切换 1 次备用水泵；每半年检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆。水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。	9. 每日巡视 1 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况；每年切换 1 次备用水泵；每年检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆。水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。
	10. 配电房有明显警示标志，悬挂操作规范，设置消防器材，防小动物设施完备，污杂物堆放，环境整洁；每年至少组织 4 次对供电线路、箱柜及用电设备电气安全性能检查，并做好记录（供电公司专管的除外）。发电机每月试运行 1 次，并做好记录。	10. 配电房有明显警示标志，悬挂操作规范，设置消防器材，防小动物设施完备，污杂物堆放，环境整洁；每年至少组织 2 次对供电线路、箱柜及用电设备电气安全性能检查，并做好记录（供电公司专管的除外）。发电机每季度试运行 1 次，并做好记录。	10. 配电房有明显警示标志，悬挂操作规范，设置消防器材，防小动物设施完备，污杂物堆放，环境整洁；每年至少组织 1 次对供电线路、箱柜及用电设备电气安全性能检查，并做好记录（供电公司专管的除外）。发电机每半年试运行 1 次，并做好记录。	10. 配电房有明显警示标志，悬挂操作规范，设置消防器材，防小动物设施完备，污杂物堆放，环境整洁；每年至少组织 1 次对供电线路、箱柜及用电设备电气安全性能检查，并做好记录（供电公司专管的除外）。发电机每年试运行 1 次，并做好记录。
	11. 监控设备定期调试与保养，保持 24 小时运行，录像存储功能不少于 30 天；故障摄像头不超过总数的 5%，主要出入口及重要防范区域监控设备故障在 48 小时内修复。	11. 监控设备定期调试与保养，保持 24 小时运行，录像存储功能不少于 30 天；故障摄像头不超过总数的 10%，主要出入口及重要防范区域监控设备故障在 48 小时内修复。	11. 监控设备定期调试与保养，保持 24 小时运行，录像存储功能不少于 30 天；故障摄像头不超过总数的 15%，主要出入口及重要防范区域监控设备故障在 72 小时内修复。	11. 监控设备定期调试与保养，保持 24 小时运行，录像存储功能不少于 30 天；故障摄像头不超过总数的 20%，主要出入口及重要防范区域监控设备故障在 72 小时内修复。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/㎡/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（四） 公共秩序维护	1. 小区实行封闭式管理，主次出入口 24 小时保安在岗值勤，有外来人员询问登记制度，对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。	1. 小区实行封闭式管理，主次出入口 24 小时保安在岗值勤，有外来人员询问登记制度，对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。	1. 小区半封闭式管理，主出入口 24 小时保安在岗值勤，次出入口可定时开放，有外来人员询问登记制度，对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。	1. 小区主出入口 24 小时保安在岗值勤，次出入口可定时开放，有外来人员询问登记制度，对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。
	2. 制定完整的巡逻路线和巡逻计划，重点部位、通道设置巡逻点，每日白天 3 小时巡逻 1 次，夜间 2 小时巡逻 1 次。	2. 制定完整的巡逻路线和巡逻计划，重点部位、通道设置巡逻点，每日 3 小时巡逻 1 次。	2. 重点部位、通道设置巡逻点，白天巡逻不少于 2 次，夜间重要部位巡逻不少于 3 次。	2. 重点部位、通道设置巡逻点，每日不定时巡逻不少于 3 次。
	3. 车辆进出有序，道路畅通；设置统一交通标示、标线、警示标志等，规范车辆行车路线，指定车辆停放区域，规范车位标示；实行人车分流且地面无临停车位的，地面不允许临时停车处理；车辆管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记；每月定时登记更新业主车辆台账。	3. 车辆进出有序，道路畅通；设置统一交通标示、标线、警示标志等，规范车辆行车路线，指定车辆停放区域，规范车位标示；实行人车分流且地面无临停车位的，地面不允许临时停车处理；车辆管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记；每月定时登记更新业主车辆台账。	3. 车辆进出有序，道路畅通；设置统一交通标示、标线、警示标志等，规范车辆行车路线，指定车辆停放区域，规范车位标示；实行人车分流且地面无临停车位的，地面不允许临时停车处理；车辆管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记。	3. 车辆进出有序，道路畅通；设置统一交通标示、标线、警示标志等，规范车辆行车路线，指定车辆停放区域，规范车位标示；实行人车分流且地面无临停车位的，地面不允许临时停车处理；车辆管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记。
	4. 有各种突发事件的应急预案，建立应急事件处理机制；管理区域内接到异常情况 10 分钟内响应；发生交通事故、道路堵塞等影响交通的事件 10 分钟内到达现场处理；定期进行突发公共事件应急演练，每年 2 次以上，记录完整。	4. 有各种突发事件的应急预案，建立应急事件处理机制；管理区域内接到异常情况 15 分钟内响应；发生交通事故、道路堵塞等影响交通的事件 15 分钟内到达现场处理；定期进行突发公共事件应急演练，每年 2 次以上，记录完整。	4. 有各种突发事件的应急预案，建立应急事件处理机制；管理区域内接到异常情况 20 分钟内响应；发生交通事故、道路堵塞等影响交通的事件 20 分钟内到达现场处理；定期进行突发公共事件应急演练，每年 1 次以上，记录完整。	4. 有各种突发事件的应急预案，建立应急事件处理机制；管理区域内接到异常情况 20 分钟内响应；发生交通事故、道路堵塞等影响交通的事件 20 分钟内到达现场处理；定期进行突发公共事件应急演练，每年 1 次以上，记录完整。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m ² /月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（五） 绿化养护管理	1. 有绿化养护管理制度和操作规程，有年度、月度养护计划。明确责任范围，落实责任人和检查考核措施，实行标准化养护管理。	1. 有绿化养护管理制度和操作规程，有年度、月度养护计划。明确责任范围，落实责任人和检查考核措施，实行标准化养护管理。	1. 制定相应制度和计划，明确责任范围，落实责任人和检查考核措施，实行标准化养护管理。	1. 制定相应绿化养护管理制度和计划，划分责任范围实行养护管理。
	2. 乔木树冠丰满，长势旺盛，修剪要保持树冠完整美观，无枯枝死杈，及时剪除树木的徒长枝、病虫枝叶、折损枝及妨碍高空线安全设施的枝杈。观花、观果树种正常开花结果。	2. 乔木树冠丰满，长势旺盛，修剪要保持树冠完整美观，无枯枝死杈，及时剪除树木的徒长枝、病虫枝叶、折损枝及妨碍高空线安全设施的枝杈。观花、观果树种正常开花结果。	2. 乔木树冠丰满，长势旺盛，修剪要保持树冠完整美观，无枯枝死杈，及时剪除树木的徒长枝、病虫枝叶、折损枝及妨碍高空线安全设施的枝杈。观花、观果树种正常开花结果。	2. 乔木树冠丰满，长势旺盛，修剪要保持树冠完整美观，无枯枝死杈，及时剪除树木的徒长枝、病虫枝叶、折损枝及妨碍高空线安全设施的枝杈。观花、观果树种正常开花结果。
	3. 灌木长势旺盛，枝叶健壮，植株丰满，整齐一致，叶色正常，无缺肥症状，灌木缺株率和枯残枝叶在 5%以下，无明显枯枝黄叶，无病虫枝，无串生枝，枝条疏密得当。	3. 灌木长势旺盛，枝叶健壮，植株丰满，整齐一致，叶色正常，无缺肥症状，灌木缺株率和枯残枝叶在 10%以下，无明显枯枝黄叶，无病虫枝，无串生枝，枝条疏密得当。	3. 灌木长势旺盛，枝叶健壮，植株丰满，整齐一致，叶色正常，无缺肥症状，灌木缺株率和枯残枝叶在 15%以下，无明显枯枝黄叶，无病虫枝，无串生枝，枝条疏密得当。	3. 灌木长势旺盛，枝叶健壮，植株丰满，整齐一致，叶色正常，无缺肥症状，灌木缺株率和枯残枝叶在 20%以下，无明显枯枝黄叶，无病虫枝，无串生枝，枝条疏密得当。
	4. 草坪和地被植物生长旺盛，叶色正常，高度一致，草种纯度达 85%以上，无明显枯黄，整齐美观，无大于 0.5 平方米的集中空秃。	4. 草坪和地被植物生长旺盛，叶色正常，高度一致，草种纯度达 80%以上，无明显枯黄，整齐美观，无大于 0.5 平方米的集中空秃。	4. 草坪和地被植物生长旺盛，叶色正常，高度一致，草种纯度达 80%以上，无明显枯黄，整齐美观，无大于 1 平方米的集中空秃。	4. 草坪和地被植物生长旺盛，叶色正常，高度一致，草种纯度达 80%以上，无明显枯黄，整齐美观，无大于 1 平方米的集中空秃。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/㎡/月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
（五） 绿化养护管理	5. 绿篱植物保持正常管理,达到造型美观、适时开花的效果,剪后保持三面以上平整饱满,直线处正直,曲线处弧度圆润,线条流畅,轮廓清晰,不脱脚叶、不空缺。	5. 绿篱植物保持正常管理,达到造型美观、适时开花的效果,剪后保持三面以上平整饱满,直线处正直,曲线处弧度圆润,线条流畅,轮廓清晰,不脱脚叶、不空缺。	5. 绿篱植物保持正常管理,达到造型美观、适时开花的效果,剪后保持三面以上平整饱满,直线处正直,曲线处弧度圆润,线条流畅,轮廓清晰,不脱脚叶、不空缺。	5. 绿篱植物保持正常管理,达到造型美观、适时开花的效果,剪后保持三面以上平整饱满,直线处正直,曲线处弧度圆润,线条流畅,轮廓清晰,不脱脚叶、不空缺。
	6. 草坪和地被植物修剪须根据季节特点和植物生长发育特性进行,草坪高度控制在 8 cm 以下,地被植物修剪应高度一致,切边边缘线清晰,切边宽度不大于 15 cm,深度 15 cm,地被植物谢花后及时剪除残花茎。	6. 草坪和地被植物修剪须根据季节特点和植物生长发育特性进行,草坪高度控制在 10 cm 以下,地被植物修剪应高度一致,切边边缘线清晰,切边宽度不大于 15 cm,深度 15 cm,地被植物谢花后及时剪除残花茎。	6. 草坪和地被植物修剪须根据季节特点和植物生长发育特性进行,草坪高度控制在 15 cm 以下,地被植物修剪应高度一致,切边边缘线清晰,切边宽度不大于 20 cm,深度 20 cm,地被植物谢花后及时剪除残花茎。	6. 草坪和地被植物修剪须根据季节特点和植物生长发育特性进行,草坪高度控制在 15 cm 以下,地被植物修剪应高度一致,切边边缘线清晰,切边宽度不大于 20 cm,深度 20 cm,地被植物谢花后及时剪除残花茎。
	7. 无明显病虫害及有害生物（恶性、缠绕性杂草）危害现象,乔灌木枝叶受害率控制在 5% 以下,树干受害率控制在 5% 以下;地被受害率控制在 5% 以下;草坪、草花受害率控制在 5% 以下。	7. 无明显病虫害及有害生物（恶性、缠绕性杂草）危害现象,乔灌木枝叶受害率控制在 10% 以下,树干受害率控制在 5% 以下;地被受害率控制在 10% 以下;草坪、草花受害率控制在 10% 以下。	7. 无明显病虫害及有害生物（恶性、缠绕性杂草）危害现象,乔灌木枝叶受害率控制在 15% 以下,树干受害率控制在 10% 以下;地被受害率控制在 15% 以下;草坪、草花受害率控制在 15% 以下。	7. 无明显病虫害及有害生物（恶性、缠绕性杂草）危害现象,乔灌木枝叶受害率控制在 15% 以下,树干受害率控制在 10% 以下;地被受害率控制在 20% 以下;草坪、草花受害率控制在 20% 以下。
	8. 绿地内的乔灌木和草花及时松土、除草、施肥,保持土壤疏松,无板结,无积水等。草坪和地被植物应做到杂草量不得超过 5%,不得有明显高于草坪和地被植物的杂草,不得使用除草剂。	8. 绿地内的乔灌木和草花及时松土、除草、施肥,保持土壤疏松,无板结,无积水等。草坪和地被植物应做到杂草量不得超过 10%,不得有明显高于草坪和地被植物的杂草,不得使用除草剂。	8. 绿地内的乔灌木和草花及时松土、除草、施肥,保持土壤疏松,无板结,无积水等。草坪和地被植物应做到杂草量不得超过 15%,不得有明显高于草坪和地被植物的杂草,不得使用除草剂。	8. 绿地内的乔灌木和草花及时松土、除草、施肥,保持土壤疏松,无板结,无积水等。草坪和地被植物应做到杂草量不得超过 20%,不得有明显高于草坪和地被植物的杂草,不得使用除草剂。
	9. 绿地与路面或侧石接壤处,栽植土表层低于道路或侧石 5cm,确保栽植土不流入路面,绿地内无异常裸露黄土部位。	9. 绿地与路面或侧石接壤处,栽植土表层低于道路或侧石 5cm,确保栽植土不流入路面,绿地内无异常裸露黄土部位。	9. 绿地与路面或侧石接壤处,栽植土表层低于道路或侧石 5cm,确保栽植土不流入路面,绿地内无异常裸露黄土部位。	9. 绿地与路面或侧石接壤处,栽植土表层低于道路或侧石 5cm,确保栽植土不流入路面,绿地内无异常裸露黄土部位。

服务项目	一级	二级	三级	四级
参考价格（不含电梯运行费、二次供水加压费） （元/m ² /月）	2.0（含）-2.5	1.6-2.0（不含）	1.2-1.6（不含）	0.9-1.2（不含）
(六) 保洁 服务	1. 有保洁管理制度，年度保洁服务方案、计划，实行责任制；有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁；有保洁记录，并有保洁检查记录。	1. 有保洁管理制度，年度保洁服务方案、计划，实行责任制；有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁；有保洁记录，并有保洁检查记录。	1. 有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁，对保洁工作进行检查记录。	1. 有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁，对保洁工作进行检查记录。
	2. 按单元设置垃圾收集装置，夏季每日至少清洗1次，其他季节每周至少清洗2次；引导业主进行垃圾分类；生活垃圾日产日清；保持垃圾桶清洁，无异味。	2. 按单元设置垃圾收集装置，夏季每日至少清洗1次，其他季节每周至少清洗1次；引导业主进行垃圾分类；生活垃圾日产日清；保持垃圾桶清洁，无异味。	2. 按栋设置垃圾收集装置，夏季每周至少清洗2次，其他季节每半月至少清洗1次；引导业主进行垃圾分类；生活垃圾日产日清；保持垃圾桶清洁，无异味。	2. 合理设置垃圾收集装置，夏季每周至少清洗1次，其他季节每月至少清洗1次；引导业主进行垃圾分类；生活垃圾日产日清；保持垃圾桶清洁，无异味。
	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等公共区域每日清扫，目视无垃圾、杂物；电梯厅、一层共用大厅保持整洁、无垃圾、污迹；楼道、楼梯扶手、栏杆保持干净、无灰尘；共用部位玻璃每半月至少清洁1次的，路灯每月至少清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等公共区域每日清扫，目视无垃圾、杂物；电梯厅、一层共用大厅保持整洁、无垃圾、污迹；楼道、楼梯扶手、栏杆保持干净、无灰尘；共用部位玻璃每月至少清洁1次的，路灯每季度至少清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等公共区域每日至少清扫1次；电梯厅、一层共用大厅每日至少清扫1次；楼道、楼梯扶手、栏杆每周至少清洁一次；共用部位玻璃每季度至少清洁1次的，路灯每半年至少清洁1次。	3. 小区道路、广场、停车场、绿地等公共区域每日至少清扫1次；电梯厅、一层共用大厅每日至少清扫1次；楼道、楼梯扶手、栏杆每半月至少清洁一次；共用部位玻璃每半年至少清洁1次的，路灯每年至少清洁1次。
	4. 5-10月灭四害消杀工作每月至少4次，其余月份每月至少2次。	4. 5-10月灭四害消杀工作每月至少3次，其余月份每月至少1次。	4. 5-10月灭四害消杀工作每月至少1次，其余月份每2月至少1次。	4. 5-10月灭四害消杀工作每2月至少1次。

