

白山市市场监督管理局

行政处罚决定书

白山市监处罚（2024）80 号（JJFJ）

当事人：吉林市广泽物业服务有限公司白山分公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码（注册号）：912206023167823011

住所（住址）：

法定代表人（负责人、经营者）：

身份证（其他有效证件）号码：

联系电话：

联系地址：

根据白山市信访局转办件（反映广泽兰亭小区物业公司二级资质，超资质收费 1.5 元/m²），我局于 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 2 月 29 期间对吉林市广泽物业服务有限公司白山分公司（以下简称广泽物业公司）物业服务收费的情况进行了全面调查核实。

经过调查核实，广泽兰亭小区自 2015 年楼盘开盘至今一直实行前期物业服务收费，2015 年至 2020 年物业收费由广泽房地产有限公司会计进行收费记账，2021 年以后由广泽商管公司会计接手收费记账，备案价格为每月 1.50 元/m²。

我局检查组在广泽物业公司现场调取了物业前期收费备案材料、房屋面积分层汇总表（G1、G2、G3、G5、G10、H1、H2、Y1、Y2）、业主手册、广泽兰亭一期电梯维修保养合同（2021年—2022、2022年—2023年）、2023年电梯费用表、2022年—2023年10月吉林增值税电子普通发票（电梯运行电费）、2015年至2023年物业收费统计表、2021年至2023年G1、G2、G3、G5、G10、Y1、Y2物业服务收费明细表、延期补偿费抵顶明细表、G1号楼面积差明细表、地产抵顶往来款明细表、相关抵顶票据、《营业执照》、《授权委托书》、法人和授权人身份证复印件，并制作了《现场笔录》《询问笔录》。

按照《吉林省物业管理条例》第四章第六十四条和《白山市发展和改革委员会白山市房地产管理局关于转发《吉林省物业服务收费管理实施细则（试行）的通知》（白山发改收管联字〔2005〕235号）规定，住宅前期物业服务收费实行政府指导价。广泽物业公司按照二级服务等级收费，共两项费用，一项是物业服务费，一项是电梯运行费。经过调取广泽物业2022年全年和2023年向电网缴纳的电梯运行电费票据（吉林增值税电子普通发票）和广泽兰亭一期电梯维修保养合同等材料，进行综合测算，广泽物业公司电梯运行费平均为每月0.50元/m²。按照白山发改收管联字〔2005〕235号规定，广泽物业公司物业服务费应执行每月0.80元/m²，两项合计物业服务费应执行每月1.30元/m²，广泽物业公司在2015年至2023年10月期间，物业服务费一直执行每月

1. 50 元/m²，每月每平方米多收 0.20 元。

具体明细如下：

由于广泽物业公司 2015 年至 2023 年记账财务有变更，目前物业公司财务管理为广泽商管公司财务代管，于 2021 年接手的物业收费账目，2015 年—2020 年财务管理是由广泽房地产开发公司的财务代管进行记账。并且广泽房地产开发公司的财务代管记账时，涉及对每户业主的具体收费明细记录不全，因此，在统计数据时，以 2015 年至 2023 年全部收费总金额÷每月每平方米收费标准×每月每平方米多收价款来计算得出 2015 年至 2023 年 10 月期间合计的多收价款。

通过进一步核查，广泽物业公司 2015 年至 2023 年 10 月收费明细表所列物业费收费总金额，其中包括延期补偿款抵顶、面积差价款抵顶、关栓费抵顶、房屋修缮抵顶等情况，因广泽地产公司与广泽物业公司均属于广泽集团总公司，为总公司下属两个分公司，地产公司需给业主返还的相关款项由物业公司通过物业费形式进行抵顶，物业公司将抵顶款项作为物业费收入进行记账。经过对延期补偿款抵顶、面积差价款抵顶、关栓费抵顶、房屋修缮抵顶等情况的进一步核实，上述抵顶费用是由地产公司、物业公司、业主三方予以认可，并签订文书，地产公司所欠业主款项由物业公司以物业费的形式进行抵顶，经过抽取部分抵顶金额进行计算（广泽物业抵顶的款项是包括物业费、车库、取暖费、电费等综合抵顶款项），无法准确计算出具体抵顶物业费的标准。

准和具体的收费区间，因此，将地产公司、物业公司、业主三方予以认可的抵顶费用不计入多收价款。即收费总金额扣除抵顶费用 $\div$ 每月每平方米收费标准 $\times$ 每月每平方米多收金额来计算得出多收价款。

（一）2015年至2023年10月物业费收费总金额

2015年收费6个月，共收费金额119,889.42元；2017年收费5个月，共收费金额362,184.60元；2018年收费12个月，共收费金额492,496.73元；2019年收费12个月，共收费金额590,257.32元；2020年收费12个月，共收费金额543,637.67元；2021年收费12个月，共收费金额772,825.81元；2022年收费12个月，共收费金额772,583.76元；2023年收费10个月，共收费金额575,772.96元；以上合计收费金额4,229,648.27元。

（二）抵顶金额

延期补偿款抵顶、面积差价款抵顶、关栓费抵顶、房屋修缮抵顶合计金额1,581,044.30元。

（三）实际收取物业费金额

实际收取物业费=2015年至2023年10月收费明细表所列物业费收费金额-延期补偿款抵顶、面积差价款抵顶、关栓费抵顶、房屋修缮抵顶合计金额，即 $4,229,648.27 - 1,581,044.30 = 2,648,603.97$ 元。

（四）多收价款金额

实际收取物业费金额 $\div$ 物业费每平方米收费标准，计算得出收费总面积数，即 $2,648,603.97 \text{ 元} \div 1.50 \text{ 元/m}^2$

$=1,765,735.98\text{m}^2$ 。收费总面积数 $\times$ 物业费每平方米多收标准，计算得出多收费金额，即 $1,765,735.98\text{m}^2 \times 0.20 \text{元}/\text{m}^2 = 353,147.20 \text{元}$ 。

综上，广泽物业公司 2015 年至 2023 年 10 月多收价款合计 353,147.20 元。

我局认为广泽物业公司收取物业服务费的行为，违反了《中华人民共和国价格法》第十二条“经营者进行价格活动，应当遵守法律、法规，执行依法制定的政府指导价、政府定价和法定的价格干预措施、紧急措施”规定，构成不执行政府指导价、政府定价的价格违法行为。

广泽兰亭小区 2015 年 10 月 30 日集中交付，当时由于业主入住率低，没有成立业主委员会的条件，由建设单位（白山市广泽房地产有限公司）选聘前期物业服务人（吉林市广泽物业服务有限公司白山分公司），双方签订前期物业服务合同，由选聘的前期物业服务人（吉林市广泽物业服务有限公司白山分公司）向业主提供住宅前期物业服务，并向白山市物业管理处进行备案。2020 年广泽物业公司向青山湖社区申请成立业主委员会，但由于白山市社区调整，原属青山湖社区，现为连心桥社区，成立业主委员会事宜便一直拖到今年 10 月份，所以物业服务费一直按照前期物业服务进行收费，备案价格为每月 $1.50 \text{元}/\text{m}^2$ 。广泽物业公司解释称，当时收取物业服务费时已按照《吉林省物业管理条例》要求，向市物业管理处进行备案，只知道白山市发改委白山市住建局 2021 年出台的《关于核定白山市城区住宅前期物业服务

收费政府指导价等有关事宜的通知》（白山发改价格联字〔2021〕443号）文件，并不知道《白山市发展和改革委员会白山市房地产管理局关于转发《吉林省物业服务收费管理实施细则（试行）的通知》（白山发改收管联字〔2005〕235号）文件，认为已向主管部门进行了备案，物业服务费按照备案价格（1.50元/㎡·月）执行就可以，所以，广泽物业公司自2015年至2023年10月一直按照前期物业服务进行收费。

在本案调查取证过程中，由于广泽物业公司自2015年至2023年10月一直按照前期物业服务进行收费，所需要提供查阅的相关证据材料繁杂，我局向其出具《限期提供材料通知书》，说明检查所需相关证据材料。该公司能够主动配合，积极提供调查所需证据材料，并如实陈述违法行为。在对多收价款具体计算过程中，检查人员依据其提供的收费明细表及其他相关材料，通过收费明细表所列收费总面积计算出多收价款735,903.28元，该公司解释收费总面积当中有未收物业费或对物业费进行减免等情况，并积极提供相关证据材料，检查人员依据该公司提供的材料进行查实后，通过收费明细表所列收费总金额计算出多收价款563,953.11元，该公司又解释称收费总金额中含有抵顶费用情况，并再次提供相关证据材料，检查人员再次依据该公司提供的材料进行调查核实，根据面积差抵顶、延期补偿抵顶、关栓费抵顶等情况，最终计算出多收价款为353,147.20元。由于在调查取证过程中，必须查阅相关账目、票据等证据材料加以

佐证，新接管财务人员需要翻阅大量账目，且该公司审批流程繁索，所以在提供证据材料过程中时间上显得比较长。

2024年4月2日，我局依法向广泽物业公司送达了《行政处罚告知书》（白山市监价罚告字〔2024〕001号）（JJFJ）。广泽物业公司未向本机关提出陈述、申辩和听证。

2024年4月15日，我局依法向广泽物业公司送达了《责令退款通知书》（白山市监价责退字〔2024〕001号）（JJFJ）。广泽物业公司积极组织退还多收价款，通过小区楼道进出口、业主微信群张贴公告，并统计每户业主退还明细，由于业主较多，涉及年限较长，广泽物业公司先后两次向我局提出《延期退款申请》，我局结合实际情况，同意广泽物业公司的延期退款，并于退款完成后，通过兰亭物业退费统计明细表、白山广泽物业收费收据等相关材料，并随机抽取150户业主联系方式进行具体核实退款事项。我局于7月30日对广泽物业公司退还情况进行核查，调取所有545户退还收据，并以楼为单位（共计7栋楼）随机抽取150户业主联系方式进行复核。广泽物业公司共计退还金额为651096.82元。〔《责令退款通知书》上所列退款金额为353147.20元（面积差抵顶、延期补偿抵顶金额除外）、抵顶金额298000.00元〕

鉴于本案的实际情况，广泽物业公司能够积极提供检查所需相关证据材料，如实陈述违法行为，符合吉林省市场监督管理厅《关于印发〈吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则〉的通知》（吉市监法字〔2023〕27号）第一章第十二条第（二）项“积极配合市场监管部门调查并主动提供证据材料的”和《关于印发〈吉林省市场监督管理行政处罚“四

张清单”适用规则〉的通知》（吉市监法字〔2020〕176号）第五条第（一）项“如实陈述违法行为的”规定，广泽物业公司的价格违法行为，有可以从轻、减轻处罚的情节。

依据《中华人民共和国价格法》第三十九条“经营者不执行政府指导价、政府定价以及法定的价格干预措施、紧急措施的，责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，可以处以罚款；情节严重的，责令停业整顿”《价格违法行为行政处罚规定》第九条：“经营者不执行政府指导价、政府定价，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处5万元以上50万元以下的罚款，情节较重的处50万元以上200万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿的规定，结合自由裁量，对广泽物业公司作出如下处罚：

责令改正违法行为，处违法所得353147.20元0.1倍罚款（即35314.72元）。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第四十六条第三款规定，现要求你单位自接到本处罚决定书之日起15日内将罚没款通过财政非税收入收缴电子化管理系统上缴。

根据《价格违法行为行政处罚规定》第二十一条“逾期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的3%加处罚款。逾期未缴纳违法所得的，按2‰加处罚款。

如你单位不服本行政处罚决定，可以在收到本行政处罚决定书之日起六十日内向白山市人民政府申请行政复议；对

行政复议决定不服的，可以在六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。行政复议或者行政诉讼期间，本行政处罚决定不停止执行。



(市场监督管理部门将依法向社会公开行政处罚决定信息)

本文书一式四份，一份送达，一份立卷归档，一份财务留存，一份办案机构留存。