

白山市市场监督管理局浑江分局 行政处罚决定书

白山市监浑行处罚〔2025〕3号

当事人：白山市祥达物业服务有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码（注册号）：91220601668763892U

住所（住址）：吉林省

法定代表人（负责人、经营者）：衣

身份证（其他有效证件）号码：

联系电话：其他联系方式：

联系地址：吉林省

2025年2月21日，我局接到匿名举报，称祥达物业收取物业费过高，并且违规收取装修保证金。

2025年2月24日市局价监分局会同我局执法人员到祥达明珠小区进行现场检查，现场有祥达物业经理林玉鹏陪同，经现场检查并核对物业经理林玉鹏提供的材料，祥达明珠小区于2025年1月22日验收合格，建筑面积45102.1m²（住宅建筑面积41195.66m²，商业建筑面积3906.44m²），由祥达物业进行管理，没有成立业主委员会，属于前期物业。核查发现：1、物业经理林玉鹏提供的物业备案核定等级是一级（依据《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知》（吉

省价收[2012]179号)规定一级服务收费标准是1.1元/月/m²,服务收费标准上浮不超过15%),祥达物业实际收取物业费1.8元/月/m²。祥达物业于2025年2月份开始预收物业费,其中有5家业主物业费用预收超过12个月,预收取物业费为1.8元/月/m²;2、该物业向业主收取装修保证金(2000元/户),截至2025年2月24日共收取8家业主装修保证金1.6万元。3、祥达物业经理林玉鹏提供的合同中规定物业服务费按年收取,但未显示具体收费明细,并且现场在物业服务处、售楼处未见收费事项明细的公示。依据以上现场核查情况当事人违反了《中华人民共和国价格法》第十二条、第十三条的规定我局执法人员根据《中华人民共和国价格法》第三十九条、第四十二条规定当场下达“责令改正通知书”、“责令退款通知书”,要求祥达物业限期整改,限期退款。

2025年3月11日,我局执法人员依据“责令改正通知书”和“责令退款通知书”的要求来到祥达物业,针对整改内容进行复检,经检查:祥达物业已在“责令改正通知书”规定时限完成整改和退款,并在物业服务处对物业收费明细进行公示,公示内容:物业服务费:1.16元/月/m²,预收电梯使用费:0.64元/月/m²。该物业按照“责令退款通知书”已退还8家业主装修保证金1.6万元。自2025年2月24日后,共有11家业主办理入户,祥达物业预收取物业费1.16元/月/m²,预收电梯使用费:0.64元/月/m²。预收时间未超过12个

月。从收费明细表显示和物业经理林玉鹏陈述，该物业向每一位办理入户的业户收取 1500 元的电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费），截至 3 月 11 日一共收取了 19 户。我局执法人员于同日下午下达责令退款通知书，要求将违规收取的 19 户电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费），共 28500 元退回。现已全部退回。

大队在报请领导审批后，于 2025 年 3 月 11 日立案，指定胡永光，张永生为办案人员组成调查组进行调查。

依据吉林省物价局吉林省住房和城乡建设厅文件：《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知（吉省价收〔2012〕179 号）》和白山市发展和改革委员会白山市住房和城乡建设局文件：《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项等通知（白山发改价格联字〔2021〕443 号）》的要求，经我局调查人员调查和询问祥达物业经理林玉鹏，祥达物业存在以下违法事实：

违法行为一：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业预收取的物业费 and 电梯服务费混收，却未对收取的物业收费明细进行公示，导致违规预收取物业费为 1.8 元/月/m²，超过政府定价：1.1 元/月/m²。

违法行为二：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业违规对 5 家业主预收物业费期限超过 12 个月。违规收取物业费 14323.38 元。

违法行为三：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业违规收取了 8 家业主的装修保证金，每户 2000 元，共违规收取 16000 元。

违法行为四：祥达物业违规收取了 19 家业主的电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费），每户 1500 元，共违规收取 28500 元。

综上所述：本局认为祥达物业存在以上四种违法行为，违反了《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》之相关规定。

上述事实，主要有以下证据证明：

1、吉林市场监管投诉举报平台投诉单二份。证明案件来源。

2、现场笔录两份，询问笔录一份，物业服务处、售楼处照片五张。证明我局执法人员执法情况、当事人存在违法事实和当事人整改情况、当事人收费公示情况。

3、被委托人提供的授权委托书一份，身份证复印件二份。被委托人提供的营业执照复印件一份。证明当事人授权被委托人的资格合法性及证明当事人主体合法性。

4、被委托人提供的祥达明珠物业服务合同一份，物业装修管理服务协议书一份，白山市祥达物业服务有限公司收据 8 份。证明祥达物业物业费用金额、缴费期年限以及违规收取装修保证金、物业费和电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费）的情况。

5、白山市市场监督管理局浑江分局责令改正通知书(浑江市监责改字〔2025〕3号)一份。责令退款通知书(白山市监浑责退字〔2025〕1号、白山市监浑责退字〔2025〕2号、白山市监浑责退字〔2025〕3号)三份。证明我局要求白山市祥达物业服务有限公司限期整改并退款。

6、祥达物业提供的白山市祥达物业服务有限公司 2025 年 2 月 24 日至 3 月 11 日的收据 11 份。证明电梯使用费(建材电梯运输管理员工时费)的收取情况和当事人于 2025 年 2 月 24 日起已不再收取装修保证金,已将物业费和电梯使用费分开收取,且物业服务费的预收期限为 11 个月。祥达物业提供的白山市祥达物业服务有限公司提供的装修保证金退款收据 8 份,物业费退款收据 5 份,电梯使用费(建材电梯运输管理员工时费)退款收据 19 份。证明已将违规收取的装修保证金、超期限收取的物业费和电梯使用费(建材电梯运输管理员工时费)退还。

7、被委托人提供的预收电梯服务费情况说明一份,祥达富苑 7 部电梯维保费用发票复印件一份,祥达明珠小区 1 号楼电梯电费发票复印件一份,祥达明珠小区 12 部电梯设备款发票复印件一份,祥达明珠小区电梯安装费发票复印件 12 份,祥达富苑特种设备检验检测费发票复印件 1 份。证明当事人预收取的电梯服务费的核算情况。

8、祥达物业提供的前期物业管理服务价格备案表复印件

一份，东兴街道祥达明珠小区前期物业服务企业备案表复印件一份，前期物业服务合同复印件一份，特殊建筑工程消防验收合格意见书复印件一份。证明该小区属于前期物业和房屋验收合格时间。

2025 年 5 月 12 日，我局向当事人送达了《行政处罚告知书》（白山市监浑罚告〔2025〕3 号），当事人在法定期限内，未进行陈述、申辩或要求听证。

本局认为你单位违法行为一：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业预收取的物业费和电梯服务费混收，却未对收取的物业收费明细进行公示，导致违规预收取物业费为 1.8 元/月/m²，超过政府定价：1.1 元/月/m²。

违反了《中华人民共和国价格法》第十三条第一款：“经营者销售、收购商品和提供服务，应当按照政府价格主管部门的规定明码标价，注明商品的品名、产地、规格、等级、计价单位、价格或者服务的项目、收费标准等有关情况”的规定。构成未对收费项目进行公示的违法行为。

违法行为二：2025 年 2 月 24 日前对 5 家业主预收物业费金额时限超过 12 个月。依据吉林省物价局吉林省住房和城乡建设厅文件：《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知（吉省价收〔2012〕179 号）》的要求收取物业服务费必须严格按照物业服务收费的有关规定执行，预收金额不得超过 12 个月。

违法行为三：违规收取了 8 家业主的装修保证金，2000 元/户，共计 16000 元。依据吉林省物价局吉林省住房和城乡建设厅文件：《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知（吉省价收〔2012〕179 号）》的要求，房地产开发企业和物业服务企业不得收取装修保证金、入住手册费、装修人员出入证件费以及其他任何收费项目。业主共同制定的管理规约中有约定的除外。

违法行为四：违规收取了 19 家业主的电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费），1500 元/户，共计 28500 元。依据吉林省物价局吉林省住房和城乡建设厅文件：《关于规范房屋销售和入住环节收费有关问题的通知（吉省价收〔2012〕179 号）》的要求，物业服务企业不得阻止业主在装修期间使用电梯，也不得额外收取费用。

白山市祥达物业服务有限公司违法行为二、违法行为三、违法行为四违反了《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。”的规定和《价格违法行为行政处罚规定》第九条第（五）项、（八）项、（十一）项的规定。

鉴于白山市祥达物业服务有限公司的价格违法行为造成了一定的影响，综合考虑当事人违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度、主观过错以及公平公正要求等方面，遵

循过罚相当及处罚与教育相结合的原则，经我局合议后认为，白山市祥达物业服务有限公司既不具备从轻又不具备从重的行政处罚情形，给予一般行政处罚。

结合《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则》第 327 条：《中华人民共和国价格法》第四十二条；违法程度：一般，判断标准：价格违法行为不具有减轻、从轻、从重处罚等情形的。处罚标准：没收违法所得，并处 2000 元以上至 3000 元以下罚款。鉴于白山市祥达物业服务有限公司因物业收费项目未公示导致多收取物业费，无违法所得，故不再没收违法所得。

结合《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则》第 320 条：《中华人民共和国价格法》第三十九条、《价格违法行为行政处罚规定》第九条；违法程度：一般，判断标准：价格违法行为不具有减轻、从轻、从重处罚等情形的。处罚标准：没收违法所得，并处违法所得 0.2 倍以上 1 倍以下罚款；没有违法所得的，处 10 万元以上 20 万元以下罚款；经营者为个人的，没有违法所得的，处 2 万元以上 4 万元以下罚款。鉴于白山市祥达物业服务有限公司在我局的要求下将多收款项全部退回，故不再没收违法所得。

违法行为一：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业预收取的物业费 and 电梯服务费混收，却未对收取的物业收费明细进行公示，导致违规预收取物业费为 1.8 元/月/m²，超过政府定价：

1.1 元/月/m²。依据《中华人民共和国价格法》第四十二条：

“经营者违反明码标价规定的，责令改正，没收违法所得，可以并处五千元以下的罚款。”的规定，结合自由裁量说明，对当事人作出如下行政处罚：罚款 2500 元人民币。

违法行为二：2025 年 2 月 24 日前，祥达物业对 5 家业主预收物业费金额时限超过 12 个月。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。”和

《价格违法行为行政处罚规定》第九条第（十一）项：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：第（十一）项不执行政府指导价、政府定价的其他行为。鉴于当事人将违法所得 14323.38 元人民币全部退回，故我局不再没收违法所得。结合自由裁量说明，对当事人作出如下行政处罚：处违法所得 0.5 倍的罚款，共 7161.69 元人民币。

违法行为三：祥达物业向 8 家业户违规收取装修保证金的行为，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。”和《价格违法行为行政处罚规定》第九条第（八）项：“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：第（八）项违反规定以保证金、抵押金等形式变相收费的；”的规定，鉴于当事人将违法所得16000元人民币全部退回，故我局不再没收违法所得。结合自由裁量说明，对当事人作出如下行政处罚：处违法所得0.5倍的罚款，共8000元人民币。

违法行为四：祥达物业违规向19家业户收取电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费）的行为，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。”和《价格违法行为行政处罚规定》第九条第（五）项：“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：第(五)项自立收费项目或者自定标准收费的；”的规定，鉴于当事人将违法所得28500元人民币全部退回，故我局不再没收违法所得。结合自由裁量说明，对当事人作出如下行政处罚：处违法所得0.5倍的罚款，共14250元人民币。

综上所述，结合自由裁量说明，我局责令当事人立即停止违法行为，作出如下行政处罚：

1、对于当事人未对收取的物业收费明细进行公示的行为，处罚款2500元人民币，依法上交国库。

2、对于当事人预收物业费金额时限超过12个月的违法行为，处违法所得0.5倍的罚款，共计7161.69元人民币。

3、对当事人违规收取装修保证金的行为处违法所得0.5倍的罚款，共计8000元人民币。

4、对当事人违规收取电梯使用费（建材电梯运输管理员工时费）的行为处违法所得的0.5倍罚款，共计14250元人民币。以上罚款共计31911.69元人民币。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第六十七条第三款规定，现要求当事人自收到本行政处罚决定书之日起十五日内，将罚没款通过财政非税收入收缴电子化管理系统进行上缴。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条规定，当事人逾期不履行行政处罚决定的，本局将依法采取下列措施：（一）到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款，加处罚款的数额不得超出罚款的数额；（二）根据法律规定，将查封、扣押的财物拍卖、依法处理或者将冻结的存款、汇款划拨抵缴罚款；（三）根据法律规定，采取其他行政强制执行方式；（四）依照《中华人民共和国行政强制法》的规定申请人民法院强制执行。

依据《中华人民共和国行政复议法》第二十三条第一款第五项和《中华人民共和国行政诉讼法》第四十五条规定，如当事人不服本处罚决定，可以在收到行政处罚决定书之日起六十日内向白山市浑江区人民政府申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以在收到行政复议决定书之日起十五日内依法向白山市浑江区人民法院提起行政诉讼。申请行政复议或者提起行政诉讼期间，行政处罚决定不停止执行。

白山市市场监督管理局浑江分局

2025年5月20日

（市场监督管理部门将依法向社会公开行政处罚决定信息）

本文书一式二份，二份送达，一份归档，_____。