

# 《关于进一步规范市区物业服务收费管理的通知》 (征求意见稿)起草说明

现将市发展改革委、市住建局、市市场监管局起草的《关于进一步规范市区物业服务收费管理的通知(征求意见稿)》情况说明如下。

## 一、制定的必要性

市区现行的物业服务收费管理政策,制定于2015年8月。实施8年多来,随着经济社会快速发展,市区住宅小区发展迅猛,物业服务领域的内部要素和外部环境发生了较大变化,人民群众对物业服务品质需求不断提高,对规范物业服务收费管理有新的要求。

2021年1月1日《中华人民共和国民法典》正式施行,2月国家住建部等10部委出台了《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,9月《江苏省物业管理条例》进行了第四次修正,12月修正后的《淮安市住宅物业管理条例》施行,省市人民政府先后出台关于加强和改进住宅物业管理工作的一系列政策规定,对物业收费管理提出了新的要求。为贯彻落实市政府加快推进物业管理高质量发展的部署,需要根据上位法规和市区物业服务收费管理工作实际,修订完善物业服务收费管理政策,维护业主、物业使用人、物业服务企业及其他管理人的合法权益和社会公共利益,推进市区物业服务行业高质量发展。

## 二、制定依据

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 国家住建部等 10 部委《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）
3. 《国家发改委关于进一步清理规范政府定价经营服务性收费的通知》（发改价格〔2019〕798号）
4. 《江苏省价格条例》
5. 《江苏省物业管理条例》
6. 《江苏省物业服务收费管理办法》（苏发改规〔2018〕3号）
7. 《江苏省〈人防工程平时使用证〉管理办法》（苏防规〔2021〕5号）
8. 《淮安市住宅物业管理条例》
9. 《淮安市停车场管理条例》
10. 《关于加快推进市区住宅小区物业管理高质量发展的通知》（淮政办发〔2022〕24号）
11. 《淮安市市区普通住宅物业服务等级标准》（淮住建发〔2022〕122号）
12. 《关于进一步规范城区机动车停放服务收费的通知》（淮发改规〔2022〕1号）
13. 《淮安市既有住宅加装电梯指导意见》（淮住建发〔2021〕115号）等

## 三、制定过程

一是深入开展收费管理调研。组建成本调查工作组，对照《淮安市市区普通住宅物业服务等级标准》，从经济技术开发区、清江浦区、生态文旅区、淮阴区、淮安区选取各种类型住宅小区近 30 个，通过查账册、看合同、实地核对等方法开展物业服务企业收支情况调查，进行物业公共服务成本调查。学习研究省内 13 市物业服务收费管理政策和收费标准，重点对苏北 5 市收费管理政策和收费标准进行调研对比。

二是模拟测算物业公共服务成本。按照《淮安市市区普通住宅物业服务等级标准》，对照人员工资、绿化养护、共用设施设备维保条线专业政策及收费标准，先后邀请市人社局、住建局、市场监管局、园林管理中心、消防救援支队、供电供水供气专营企业专家、专业技术人员依据条线政策和标准，模拟测算各服务等级住宅小区物业公共服务平均成本。

三是组织对市区现行物业服务收费管理政策和收费标准进行评估。2015 年 8 月制定的《关于规范普通住宅前期物业服务收费的通知》(淮价服〔2015〕82 号，以下简称淮价服〔2015〕82 号)，对物业服务收费管理形式、收费标准、收费行为和监督管理等作出规范，对规范物业服务收费行为起到了一定的积极作用。通过广泛深入的学习调研、研讨对比，对市区住宅小区物业管理现状有了清晰的认识，随着我市商品住房市场的快速发展，住宅物业服务收费管理面临新的形势，新的情况，现行物业服务收费管理政策需要进一步完善，物业费收费标准调整暂不具备启动条件，物业公共服务收费在不高于现行政府指

导价标准基础上，进一步细化物业公共服务等级政府指导价标准。

四是广泛征求意见建议。先后召开数十场座谈会、研讨会，与物业行业协会、业委会协会、物业企业、业主（业主委员会）代表面对面交流；邀请市人大代表、市政协委员、市（县区）发改部门、物业行业主管部门、市场监管部门、宣传（网信）部门、政法（稳评）部门参加座谈研讨；深入街道、社区调研物业服务收费“监管的难点”，走进小区向项目经理、客服专员了解物业服务收费“企业的痛点”，向业委会、业主了解对物业服务收费“关注的焦点”，围绕贯彻全市物业管理工作会议精神，落实《淮安市住宅物业管理条例》，规范住宅前期物业服务收费管理，推动住宅物业管理高质量发展，广泛听取社会各界意见和建议。也为提高物业服务收费管理政策制定工作的针对性和有效性提供现实依据。

#### **四、主要内容**

本次制定以建立规范公开、质价相符的物业收费管理机制为重点，第一章为总体要求；第二章为物业服务收费管理形式；第三章为物业公共服务费；第四章为汽车停放费和车位租金；第五章为其他服务收费；第六章为收费行为与监督管理。主要内容如下：

（1）物业服务收费管理形式。明确物业服务收费定义和内容；区分住宅性质实行不同的收费管理形式；明确普通住宅界定范围。

（2）物业公共服务费。明确物业公共服务费定义和构成因素；明确普通住宅前期物业公共服务等级政府指导价标准；规范普通住宅前期物业服务期间空置住宅物业认定方法和优惠政策。

（3）汽车停放费和车位租金。明确汽车停放费和车位租金定义和标准；明确住宅物业管理区域汽车临时停放收费标准；规范业主共有场地汽车停放收益的使用；规范业主专有室内车位空置认定方法和优惠政策。

（4）其他服务收费。明确其他服务收费定义；明确物业服务企业对公共水电费应当单独建账，规范物业服务企业对公共水电费管理要求等。

（5）收费行为和监督管理。明确普通住宅前期物业服务合同报备要求；明确建设单位申请核定车位（库）租金标准要求；明确物业服务收费公示内容和要求；细化公共水电费公示内容、分摊方式等；规范履行公示责任的要求；规范业主、物业使用人、物业服务企业在物业服务收费管理中承担的相应责任；强化对物业服务收费公示的监督管理。细化物业收费属地管理要求和部门监管内容，进一步规范物业服务收费行为。建立完善“街道和职能部门指导监管、物业分级服务、业主按级付费、业主委员会（业主）参与监督”的物业服务收费管理机制。