

# 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)

各区发展改革委(经济发展局)、住房和城乡建设局(建设管理局)、市场监督管理局,市区各相关物业服务企业:

为进一步规范物业服务收费行为,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,推进我市物业服务行业高质量发展,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《江苏省物业管理条例》《江苏省价格条例》《淮安市住宅物业管理条例》等法律法规,以及《江苏省物业服务收费管理办法》《市政府办公室关于加快推进市区住宅小区物业管理高质量发展的通知》等文件规定,结合我市实际,现就规范市区物业服务收费管理通知如下:

## 一、总体要求

发挥市场配置资源的决定性作用和政府作用,保障业主、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,以规范普通住宅物业公共服务等级标准、等级收费标准为抓手,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,推动形成规范公开、质价相符、优质优价的物业服

务市场秩序。

## 二、物业服务收费管理形式

1.物业服务收费是指物业服务企业按照物业服务合同对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理、维护环境卫生和相关秩序，向业主或者物业使用人所收取的费用。

物业服务收费包括物业公共服务费、汽车停放费和其他服务费。

2.市发展改革（价格）主管部门会同市物业管理行政主管部门、市市场监督管理部门负责制定物业服务收费管理的有关政策规定，指导全市物业服务收费的管理工作。

各县（区）发展改革（价格）主管部门会同同级物业管理行政主管部门、市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责本行政区域内的物业服务收费的监督管理工作。

3.物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则，区分不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

4.业主大会成立前，普通住宅前期物业公共服务费、汽车停放费实行政府指导价，物业服务企业可以按照合同约定，在政府指导价范围内收取物业公共服务费、汽车停放费。业主大会成立后，普通住宅物业公共服务费、汽车停放费由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商，通过物业服务合同约定执行。法律法规另有规定的，从其规定。

建设单位未出售或者未附赠的车位（车库）的租金和物业

管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的租金实行政府指导价。

非普通住宅、非住宅、改变用途用于经营的普通住宅、业主采取自行管理或业主自行管理与委托专业机构相结合管理的普通住宅的物业服务收费实行市场调节价。

满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等其他物业服务项目收费实行市场调节价。

5.实行市场调节价的物业服务收费，遵循公平、合法和诚实守信的原则，在物业服务合同中约定或由业主、物业使用人与物业服务企业或专业管理机构根据服务内容、服务质量协商确定，按照合同约定执行。

6.普通住宅，是指独栋或联排别墅、商务公寓、酒店式公寓等住房以外的住宅，含保障性住房、房改房、拆迁安置住房。

### **三、物业公共服务费**

7.物业公共服务费是指物业服务企业按照物业服务合同约定，在物业管理区域内为业主或者物业使用人提供具有公共性和普遍性的物业基本服务收取的费用。

物业公共服务费一般由下列因素构成：

(1)物业管理服务人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的工会经费、职工教育经费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用；

(3)清洁卫生费用；

(4)绿化养护费用；

- (5) 秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业服务企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 管理费分摊；
- (10) 经业主大会同意的其它费用；
- (11) 法定税费以及合理利润。

应当由住宅专项维修资金支出的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，不得计入物业服务成本或物业服务费支出。

8.市区普通住宅前期物业公共服务收费标准，按照《淮安市市区普通住宅物业服务等级标准》（淮住建发〔2022〕122号）相应设置，具体收费标准详见附件1。

9.市发展改革（价格）主管部门会同市物业管理行政主管部门综合考虑我市物业公共服务平均成本、最低工资标准、社会统筹基数及缴费比例、住房公积金缴存基本的调整幅度以及居民消费价格指数变动情况，每3年对市区普通住宅前期物业公共服务等级收费标准进行评估，并根据评估结果适时调整收费标准，向社会公布。

市发展改革（价格）主管部门会同市物业管理行政主管部门定期开展住宅小区公共水电费成本调查，并向社会公布公共水电费平均成本。

10.建设单位应当按照《淮安市住宅物业管理条例》规定选

聘物业服务企业，在政府指导价范围内签订前期物业服务合同。前期物业服务合同自签订之日起 30 日内报所在地（县、区）物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）和发展改革（价格）主管部门备案。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应包含前期物业服务合同约定的服务等级、收费标准等主要内容。前期物业公共服务费、汽车停放费未在房屋买卖合同中约定的或约定不明确的，由建设单位承担。

普通住宅前期物业服务期间，变换物业服务企业的，应当按照《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》相关规定重新选聘物业服务企业，在政府指导价范围内签订前期物业服务合同，重新选聘的物业服务企业应当按照前款规定，履行备案要求。

11.业主大会成立前，已签订物业服务合同的，普通住宅前期物业公共服务费因政府指导价标准变动需要调整或服务成本变化需要调整的，物业服务企业应在街道办事处（镇人民政府）组织、指导与监督下，公开真实、完整、有效的相关信息，向业主征询意见，经专有部分面积占建筑物总面积过半数以上的业主且总户数半数以上的业主同意，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并约定执行。

12.物业公共服务费按房屋建筑面积计收。已办理不动产登记的，按照登记的房屋建筑面积计收；尚未进行登记的，按照测绘机构的实测建筑面积计收；尚未进行实测的，按照房屋买

买卖合同记载的面积计收。

未计入产权面积的附属房屋面积不作为计费面积。依法改变设计用途的附属房屋物业服务费，由物业服务企业与业主或者物业使用人按照约定标准计收。

13.业主应当按照房屋买卖合同（符合竣工交付条件）入住通知书约定的房屋交付日期开始，按月支付物业服务费用。已竣工但尚未售出或者因建设单位原因未按时交付业主的，物业服务费用由建设单位承担。

物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费，但预收的期限最长不得超过1年。

14.普通住宅前期物业服务期间，因业主原因未及时办理入住手续、办理入住手续后未入住或未使用的空置住宅物业，连续空置超过6个月以上的，期间的物业服务费按照物业服务合同约定标准的70%支付，实际入住或使用后的不再享受减免优惠。其中，因业主原因办理入住手续后未入住或未使用的空置住宅物业，业主应当事前向物业服务企业书面告知，明确空置起始日期。

业主大会成立后，减免期限和具体标准由业主大会或业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商约定；未作约定的，按前款规定执行。

#### **四、汽车停放费和车位租金**

15.汽车停放费是指物业管理区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员

费用以及法定税费等费用。

车位租金是车位所有权人或管理者将车位采取租赁方式，出租给使用人所收取的费用。

#### 16.汽车停放费与车位租金标准：

(1) 业主专有车库，免收汽车停放费；

(2) 业主专有、共有室内车位，物业服务企业可收取不高于每月每车位 30 元的汽车停放费；其中，业主专有室内车位，连续空置超过 6 个月以上的，免收空置期间的汽车停放费，业主应当事前向物业服务企业书面告知，明确车位空置起始日期；

(3) 业主共有室外车位，汽车停放费不高于每月每车位 80 元；

(4) 建设单位未出售或者未附赠的车位（库），车位租金不高于每月每车位 130 元，具体标准按照所在区发展改革（价格）主管部门核定的标准执行，物业服务企业可收取不高于每月每车位 30 元的汽车停放费；

(5) 住宅区室内机械立体车位可收取不高于每月每车位 60 元的汽车停放费（含机械设备日常维修、保养、检测、使用等运行维护费），车位租金不高于每月每车位 130 元；

(6) 住宅区防空地下室出租给业主或者车位使用人的，可收取不高于每月每车位 130 元 的车位租金，物业服务企业可收取不高于每月每车位 30 元的汽车停放费，出租的租赁期限不得超过 3 年。收取的车位租金和汽车停放费优先保障保修期满后该防空地下室防护结构和专用设备设施的维修更新、日常维护

管理和停车管理的必要支出。

同一停放区域内的汽车停放费标准应保持一致。

业主或物业使用人对汽车停放有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订保管服务合同。

17.业主大会成立前，业主共有场地汽车停放所得的收益，30%可以用于贴补物业公共服务费，70%纳入住宅专项维修资金。业主大会成立后，收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。

物业服务企业或专业管理机构可以预收汽车停放费和车位租金，但预收的期限最长不得超过1年。

18.建设单位应当在住宅物业管理区域内显著位置公布车位（车库）的处分情况。未出售或者未附赠的车位（车库），或者因建设单位原因未按时交付给车位买受人的车位（车库），汽车停放费由建设单位承担；未出售或者未附赠的车位（车库），应当优先出租给本区域内业主；业主要求承租车位（车库）的，建设单位不得只售不租，期满后优先续租。

19.利用住宅物业管理区域内配建停车设施，符合《淮安市停车场管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》有关规定，设置向公众提供有偿停车服务的，汽车停放费按照《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）同类区域公共停车设施政府指导价标准执行。

非住宅物业管理区域实行市场调节价的配建停车设施，收费标准由经营管理者遵循公平、合法和诚实信用原则，依据经

营成本、供需状况、服务条件和社会承受能力等因素，结合周边政府指导价公共停车设施收费水平自主确定，提前向社会公示，并书面告知所在地价格主管、城市管理、公安机关交通管理部门、市场监管等部门。

20.在征得物业服务企业同意的情况下，进入住宅物业管理区域临时停放的车辆，按以下标准收取汽车停放费（小型车）：以24小时为计费周期，3小时内免费；超过3小时部分按每小时（不足1小时按1小时）1元收取，最高不超过10元；超过24小时按上述标准重新计收。中大型车临时停放服务收费按小型车收费标准的2倍收取。

21.对进入物业管理区域内进行军警应急处置、实施救助救护、市政工程抢修、应急管理执行公务的车辆，以及为业主、物业使用人配送、维修、安装等服务的临时停放车辆，物业服务企业或车辆停放服务企业不得收取任何费用。

## **五、其他服务收费**

22.其他服务费是指物业管理区域内除物业公共服务费、汽车停放费外，物业服务企业向业主、物业使用人提供服务并收取的费用，以及涉及物业服务企业和业主或者物业使用人的其他费用。

物业服务企业接受供水、供电、供气、供热等专业经营单位委托代收收费用的，物业服务企业可以根据约定向委托单位收取代办手续费，但不得向业主或物业使用人收取任何额外费用。

23.物业管理区域内，电梯、水泵、监控机房、消防系统等

共用设施设备运行产生的电费及公共照明、公共用水等费用，物业服务企业应当单独列账，按照物业服务合同约定的方式由全体业主分摊。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。物业服务企业应当定期公布实际费用和分摊情况，分摊费用在物业服务合同中明确已计入物业公共服务费成本的，不得重复收取。既有住宅加装电梯运行费按照《淮安市既有住宅加装电梯指导意见》(淮住建发〔2021〕115号)，由业主与社会投资人协议确定。

物业服务企业应当树立绿色低碳理念，倡导绿色生活方式，通过节能减排、加强管理等，降低水电等公共能耗。

24.业主或物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾(必须投放到城管部门指定消纳场所的)，业主可以委托物业服务企业或清运公司处置，由符合资质的单位清运至城市管理部门指定的消纳场所，并自行承担清运费和处置费用，具体收费标准由双方协商确定。清运费和处置费不得与物业公共服务费等费用捆绑收取。业主或物业使用人自行清运装修建筑垃圾的，物业服务企业不得阻拦或强制指定、垄断服务收取清运费和处置费，不得收取任何额外费用。

业主或者物业使用人装饰装修物业的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或者物业使用人。业主和清运公司在物业管理区域内，应当服从物业服务企业对秩序维护、保洁卫生、共用设施设备维护等管理要求。业主应当对装修中产生的装修装饰垃圾

与装修建筑垃圾进行分类投放，物业服务企业应当在显著位置向全体业主公示分类投放的地点。其中，装修建筑垃圾应当投放在指定的临时收集地点，并及时进行清运处置。

因为业主原因，没有将装修装饰垃圾与装修建筑垃圾进行分类投放的，物业服务企业应当及时提醒纠正，经多次提醒后，仍不改正的，清运处置费用由产生装修装饰垃圾与装修建筑垃圾，并随意投放的业主承担。

业主或物业使用人对其物业进行室内装修产生的装饰垃圾清运处置费包含在物业公共服务费成本中，物业服务企业不得收取任何额外费用。

25.住宅小区实行门禁出入证（卡）管理的，建设单位应当为业主免费配置不少于5张出入证（卡）；改造升级实行出入证（卡）管理的物业管理区域，应当为业主免费配置不少于5张出入证（卡）；汽车实行出入证（卡）管理的，应当为业主免费配置1张出入证（卡）/车。业主或者物业使用人另有需求申请办理的，可以按制作成本收取工本费。

物业服务企业为装饰装修人员办理的出入证（卡），可按制作成本收取押金，出入证退还时，押金应予退还。

## **六、收费行为与监督管理**

26.物业服务企业向项目所在区发展改革（价格）主管部门报备实行政府指导价的普通住宅前期物业服务合同，应提供以下书面材料：

（1）普通住宅前期物业公共服务收费报备登记表（详见附件

件 2);

- (2) 物业服务企业营业执照;
- (3) 前期物业服务合同、住宅区规划许可证及附件等材料;
- (4) 前期物业服务等级认定材料;
- (5) 住宅区前期物业公共服务成本费用测算材料;
- (6) 物业服务质量证明、服务承诺等材料;
- (7) 其他应当提供的相关材料。

27.建设单位向项目所在区发展改革(价格)主管部门申请核定未出售或者未附赠的车位(库)租金标准,应提供以下书面材料:

(1) 住宅区规划许可证及附件、办理商品房房屋预售登记证明、已向物业管理主管部门备案的商品房买卖合同及附件等材料;

(2) 建设单位未出售或者未附赠的车位(车库)产权证明文件等材料;

(3) 建设单位在住宅物业管理区域内显著位置向全体业主公示车位(车库)处分情况的证明材料;

(4) 住宅物业管理区域内车位(车库)平面图,并在图中实时标注出售、附赠、出租等情况;

(5) 核定未出售或者未附赠的车位(车库)租金的申请、委托物业服务企业或者其他管理人管理车位(车库)的合同(协议)等材料;

(6) 其他应当提供的相关材料。

28.物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置长期公示物业服务合同、前期物业公共服务收费报备登记表等内容。每年在物业管理区域内的显著位置公示上年度物业公共服务费和汽车停放费的收支情况；至少每半年在物业管理区域内的显著位置公示公共水电费分摊情况和公共收益收支情况；其中，公共水电费分摊情况应当标明用量、单价、费用总额、参与分摊的业主专有部分面积占建筑物总面积的比例、分摊方式、分摊金额、结算情况、结余处理方式等，接受业主和社会监督。公示时间不少于15天。业主、物业使用人或者业主委员会对公共水电费的分摊情况提出异议的，物业服务企业应当及时答复。

物业服务企业应当在物业服务合同、物业服务手册、业主手册及物业管理区域内显著位置公示（标明）空置房、空置车位收费减免条件和标准；物业服务企业应当创新公示方式，通过物业管理平台、业主微信群等载体公示物业服务费用收支等相关情况，方便业主查阅。

物业服务企业应当通过书面、影像、多媒体终端查询等方式，对收费标准做到明码标价、价目齐全、内容真实；对以上公示过程进行记录存档。

29.物业服务企业未按规定公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业费和公共水电费分摊情况或者公示失实信息的，由市场监督管理部门依据《江苏省物业管理条例》等法规予以查处。

物业服务企业未按规定定期公示经营公共设施收益收支情

况的，由物业管理行政主管部门依据《淮安市住宅物业管理条例》等法规予以查处。

30.物业服务企业应当加强价格自律，完善内部财务管理制度，强化成本和收支管理，全面履行物业服务合同，保证服务质量和收费标准质价相符。

物业公共服务费、汽车停放费、公共水电费和公共收益收支情况应当单独列帐，独立核算；同一物业服务企业同时服务于多个物业管理区域的，服务成本和收支应按物业管理项目分别核算。

物业服务企业对其管理的公共收益收支情况未单独建账的，由物业管理行政主管部门依据《淮安市住宅物业管理条例》等法规予以查处。

31.物业服务收费应当体现自愿委托、服务有偿、明码标价的基本要求，物业服务企业擅自扩大收费范围、提高收费标准，业主、物业使用人有权拒绝交纳。物业服务企业不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

物业服务企业应当积极配合发展改革（价格）主管部门、物业管理行政主管部门、市场监督管理部门依法开展的成本调查、价格监督检查等工作，提供真实、完整的相关资料和数据。

32.业主应当根据物业服务合同的约定向物业服务企业支付物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业所有权发生转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

物业服务企业已经按照约定和有关规定提供服务的，业主或物业使用人不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。

物业服务企业或物业管理者应当按照《中华人民共和国发票管理办法》有关规定开具发票，不能提供符合规定发票的，业主或物业使用人可以拒付物业费。

未按合同约定支付的，业主委员会、物业服务企业应当督促其限期交纳；逾期拒不支付的，物业服务企业可以依法追缴。

33.发展改革（价格）主管部门应当会同相关部门加强对物业服务及收费行为的监督管理，指导物业服务企业规范收费行为。做好收费政策宣传解读，跟踪监测评估政策执行效应。

物业管理行政主管部门应当加强物业管理招投标、物业服务质量指导和监管，建立完善物业服务质量考评机制，依法查处物业服务企业违法违规行为，定期发布物业服务质量考评排名。会同相关部门建立联合激励和失信惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理。物业服务企业有超标准收费、强制或者变相强制收费、低于服务等级提供服务等行为被依法查处的，由相关部门纳入失信企业名单并给予相应惩戒。

市场监督管理部门应当畅通价格投诉举报渠道，依法查处物业企业各类违法收费行为。相关部门应当配合支持市场监督管理部门做好物业服务收费监督检查工作。

街道办事处（镇人民政府）具体负责本辖区内住宅物业服务收费、物业服务质量工作的指导、协调和监督，协调建设单

位与前期物业服务企业、业主与物业服务企业的关系。会同物业管理行政主管部门，指导、监督住宅小区提质调价，防范调价风险。

34.本通知中的物业公共服务费、车位租金、汽车停放费等标准适用于淮安经济技术开发区、清江浦区、生态文旅区、工业园区、淮安区、淮阴区。洪泽区结合本地实际制定辖区内的物业公共服务费、车位租金、汽车停放费等标准。涟水县、盱眙县、金湖县可参照本通知，结合本地实际制定辖区内前期物业服务收费标准和物业收费管理政策。

35.新建保障性住房、新改造的老旧小区、物业服务企业之外的其他管理人提供物业服务的，前期物业服务收费可以参照本通知执行。

本通知由市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

36.本通知自 2024 年 月 日起施行，有效期 5 年。原市物价局、市住房和城乡建设局制定的《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）同时废止。

法律、法规、规章以及上级部门另有规定的，从其规定。

附件：

- 1、普通住宅物业公共服务等级收费标准
- 2、普通住宅前期物业服务收费报备登记表

附件1

## 物业公共服务收费政府指导价标准

(建议标准)

服务等级	无电梯普通住房 最高收费标准 (元/m <sup>2</sup> .月)	电梯普通住房 最高收费标准 (元/m <sup>2</sup> .月)
一级	0.78	1.50
二级	0.65	1.25
三级	0.55	1.00
四级	0.45	0.80

附件2

## 普通住宅前期物业服务收费报备登记表

物业管理企业名称 (盖章)					
企业地址		法人代表		联系电话	
住宅区名称			住宅性质	<input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 非普通	
负责人姓名			联系电话		
物业服务等级			物业公共服务费 收费标准		
公共水电费标准					
住宅区建设单位					
住宅区占地面积					
总建筑面积			住宅面积		
			经营用房面积		
			配套用房面积		
			办公用房面积		
			室内汽车库面积		
			其他车库面积		
			其他房屋面积		

容积率		绿地率	
低层幢数		户数	
多层幢数		户数	
高层（中高层） 幢数		户数	
电梯数量		梯户	
汽车停放费和车位 租金标准			
备案意见			

注：1、同一住宅区内，如每幢层数不同，请在备注中说明。

2、本表一式5份，物业服务企业1份，发展改革（价格）主管部门1份，抄送物业管理行政主管部门、市场监督管理部门、街道办事处（镇人民政府）各1份。