

南京市发展和改革委员会 南京市住房保障和房产局

文件

宁发改价费字〔2021〕220号

市发改委 市房产局关于贯彻 《江苏省物业服务收费管理办法》的实施意见

江北新区市场监督管理局、建设与交通局，各区发改委、房产（住建）局，各有关单位：

为促进我市物业服务行业健康发展，规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，现将《省发展改革委省住房城乡建设厅关于印发〈江苏省物业服务收费管理办法〉的通知》（苏发改规发〔2018〕3号）转发给你们，提出如下贯彻意见，请一并遵照执行。

一、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，实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立前的普通住宅物业公共服务收费和汽车停放费实行政府指导价；车位租金按《江苏省物业管理条例》要求实施；其他物业服务收费实行市场调节价。法律法规另有规定的，从其规定。

二、以项目核准（备案）文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证（含规划总平面图）、不动产权证或国有土地使用权证等相关文件为依据，以下项目属于非普通住宅：

（一）酒店式公寓、商住综合楼中的住宅；

（二）获得住建部 3A 级住宅性能认定的住宅；

（三）设备设施配备先进、服务品质高以及运营成本高，经市级物业管理行政主管部门和市级价格主管部门组织的专家组评定的高品质住宅。

三、普通住宅前期物业服务合同自签订之日起三十日内，由物业服务企业向物业项目所在区物业管理行政主管部门和价格主管部门备案。

四、业主大会成立前，前期物业服务合同解除的，建设单位应当按照已确定的前期物业服务合同，通过公开招投标重新确定物业服务企业，且不得变动已确定的物业服务标准和收费标准。新确定的物业服务企业需向物业项目所在区物业管理行政主管部门和价格主管部门备案。

五、物业管理区域内已竣工但建设单位尚未出售、附赠、出

租，或者因建设单位原因未按时交付给车位买受人的空置车位、车库，其汽车停放费由建设单位承担。

六、普通住宅物业管理区域单独立用车库汽车停放费按物业服务费标准收取，其他车库汽车停放费按约定的室内车位标准收取。

七、新建住宅小区实行门禁出入证（卡）管理的，或住宅小区交付使用后新配置或升级改造门禁系统实行门禁出入证（卡）管理的，应当为每户业主一次性免费配置不少于 4 张出入证（卡），业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证（卡）的，可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

物业服务企业对车辆实行出入证（卡）管理的，应当为停车业主或物业使用人免费配置 1 张出入证（卡）。因遗失、损坏需要补办的，可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

八、设有集中供暖系统、恒温恒湿等特殊系统的物业，应当按照“单独列账、以收抵支、收支平衡”的原则，业主大会成立前，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定系统收费方案；业主大会成立后，由物业服务企业提出相关特殊系统收费方案，经业主大会或者业主大会授权的业主委员会同意后收取。物业服务企业应当定期向业主公布收支情况。

九、物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示物业服务企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收

费方式以及收费依据、举报电话等，自觉接受业主、物业使用人的监督。

（一）物业服务企业不得向业主、物业使用人收取任何未予标明和事前未告知（业主要求的有偿特约服务经双方协商的费用除外）的费用；不得向业主和装修单位收取装修人员出入证工本费、电梯使用费等费用。

（二）进入物业管理区域内为约定业主、物业使用人提供配送、维修、安装等服务的外来人员，物业服务企业不得收取人员进入费用。

（三）进入物业管理区域临时停放的机动车，未超过一小时的免收费用，超过一小时的按规定交费。

十、贯彻实施意见出台之前，已经依法通过协议、合同等形式约定的物业服务收费等事项，与国家、省、市物业服务收费管理政策不冲突的，继续按原约定执行。

十一、本实施意见自 2021 年 4 月 26 日起执行。《南京市物业服务收费管理实施办法》（宁价房〔2005〕058 号）、《关于物业服务收费管理中部分住宅项目适用标准的意见》（宁价房〔2009〕264 号）、《南京市物业管理区域停车服务收费管理规定》（宁价规〔2009〕312 号）、《关于加强街道物业服务中心物业服务收费管理的实施意见》（宁价房〔2009〕326 号）、《关于明确当前物业服务收费有关问题的通知》（宁价服〔2013〕243

号)、《关于做好住宅物业管理区域停车收费管理工作的通知》(宁价服〔2014〕145号)、《关于明确物业服务收费管理中有关问题的通知》(宁价服〔2015〕137号)同时废止。以往物业服务收费政策与本实施意见不一致的,以本实施意见为准。

附件:省发展改革委 省住房城乡建设厅关于印发《江苏省物业服务收费管理办法》的通知

南京市发展和改革委员会



南京市住房保障和房产局

2021年3月26日



抄送: 江苏省发展和改革委员会, 江苏省住房和城乡建设厅、南京市市场监督管理局、南京市人民防空办公室。

南京市发展和改革委员会办公室

2021年3月26日印发

附件

江苏省发展和改革委员会 江苏省住房和城乡建设厅 文件

苏发改规发〔2018〕3号

省发展改革委 省住房城乡建设厅关于印发 《江苏省物业服务收费管理办法》的通知

各市、县（市、区）发改委（发改局、物价局）、建设局（委）、房产局：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《江苏省价格条例》《江苏省物业管理条例》等法律法规，省发展改革委会同省住房城乡建设厅对《江苏省物业服务收费管理办法》（苏价规〔2013〕4号）进行了修订和完善，现将修订后的《江苏省物业服务收费管理办法》印发给你们，请结合本地实际，认真贯彻执行。

此页无正文



江苏省物业服务收费管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《江苏省价格条例》和《江苏省物业管理条例》等法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业服务收费行为。

第三条 本办法所称物业服务收费，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服务费、汽车停放费和其他服务费。

第四条 省发展改革委会同省住房城乡建设厅负责制定物业服务收费管理办法和有关政策规定，指导全省物业服务收费的管理工作。

设区市、县（市）发展改革（价格）主管部门会同物业管理行政主管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。

第五条 物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则确定，区分不同物业的性质和特点，实行政府指导价和市场调节价。

第六条 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。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。

改变用途用于经营的普通住宅，其物业公共服务收费标准由物业服务企业与业主或经营者协商确定，按照合同约定执行。

车位租金按《江苏省物业管理条例》要求实施。

实行市场调节价的其他服务收费，由业主或者物业使用人与物业服务企业根据服务内容、服务质量协商确定。

第七条 非普通住宅和非住宅物业服务收费实行市场调节价，具体收费标准由业主、物业使用人与物业服务企业根据服务内容、服务质量协商确定或在物业服务合同中约定。其中，非住宅汽车停放收费按照《江苏省机动车停放服务收费管理办法》执行。

第八条 鼓励建设单位、业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业或专业管理机构。支持物业服务企业

开展正当的价格竞争,促进物业服务收费通过市场竞争机制形成。

第二章 物业公共服务收费

第九条 本办法所称物业公共服务费,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。

第十条 物业管理区域内物业公共服务费一般由下列因素构成:

(一) 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;

(二) 物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用;

(三) 清洁卫生费用;

(四) 绿化养护费用;

(五) 秩序维护费用;

(六) 办公费用;

(七) 物业服务企业固定资产折旧;

(八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九) 管理费分摊;

(十) 经业主大会同意的其它费用;

(十一) 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。

第十一条 设区市、县（市）发展改革（价格）主管部门应当会同物业管理行政主管部门，综合考虑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、住房公积金缴存基数的调整幅度以及居民消费价格指数变动情况，依据本地区物业服务等级标准制定相应的普通住宅物业公共服务费的基准价与浮动幅度，并向社会公布。

发展改革（价格）主管部门应当会同物业管理行政主管部门每三年内对物业服务等级标准以及相应的基准价与浮动幅度进行评估，并根据评估结果适时动态调整。

第十二条 建设单位应当按照相关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，并在房屋买卖合同中约定服务内容、服务等级、收费标准等内容。前期物业服务合同自签订之日起三十日内报所在地物业管理行政主管部门和发展改革（价格）主管部门备案。

第十三条 业主大会成立前，普通住宅物业公共服务收费标准因服务成本变化或政府指导价标准变动需要调整的，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

积占建筑物总面积半数以上的业主且占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。

第十四条 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公共服务费，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。

第十五条 业主应当从房屋买卖合同（符合竣工交付条件）、入住通知书约定的房屋交付日期开始，按月交纳物业公共服务费用。符合交付条件、建设单位已下达书面通知办理交付手续的物业，物业公共服务费从书面通知中载明的日期起算。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，物业公共服务费用由建设单位承担。

第十六条 物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业公共服务费用，但预收的期限最长不得超过一年。

第十七条 住宅物业管理区域内共用设施设备运行、维护管理、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气价格按照当地居民使用价格的标准执行，但洗车、餐饮等经营性用水、用

电、用气除外。

物业管理区域内共用设施设备一般包括电梯、天线、消防设施、楼道照明、路灯、道路、绿地、水泵、电子对讲门设施、非经营性车场车库、非经营性电瓶车充电设施、监控安防设施、公益性文体设施、物业服务用房和共用设施设备使用的房屋等。

非经营性车场车库是指物业管理区域内为业主或物业使用人提供车辆停放服务的车位、车库。

第十八条 物业公共服务收费可以采取包干制或者酬金制等形式，具体收费方式由物业服务合同约定。

第三章 汽车停放收费和车位租金

第十九条 本办法所称汽车停放费，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。

本办法所称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。

第二十条 物业管理区域内业主共有、专有、专用的车位、车库，应当区别车位、车库的专有权益、管理服务成本等因素收取汽车停放费和车位租金。

同一停放区域内的汽车停放费标准应当保持一致，地下与地

面的汽车停放费标准应当保持合理比价。

第二十一条 设区市、县（市）发展改革（价格）主管部门应当会同物业管理行政主管部门按照价格管理权限，制定、公布本地区普通住宅物业管理区域内前期汽车停放费基准价与浮动幅度，并根据经济社会发展水平以及物业服务成本变动等情况适时调整。

第二十二条 业主大会成立前，汽车停放费在政府指导价范围内按照前期物业服务合同约定的标准执行；业主大会成立后，汽车停放费实行市场调节价，具体标准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通过物业服务合同约定执行。

第二十三条 建设单位未出售或者未附赠的车位、车库出租，租金的基准价与浮动幅度由设区市、县（市）发展改革（价格）主管部门会同物业管理行政主管部门按照价格管理权限制定。具体收费标准由建设单位在规定的基准价与浮动幅度范围内与车位使用人合同约定。建设单位未出售或者未附赠的车位、车库，汽车停放费由建设单位承担。

第二十四条 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，租金的基准价与浮动幅度由设区市、县（市）发展改革（价格）主管部门会同物业管理、人防等行政主管部门按照价格管理权限制定。具体收费标准在规定的基准价与浮动幅度范围内确定。

第二十五条 汽车停放费由物业服务企业或专业管理机构根据物业服务合同约定收取；车位租金由车位、车库专有人或管理者根据合同约定收取，也可委托物业服务企业代收，单独列账。

第二十六条 对进入住宅物业管理区域内进行军警应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务的车辆，物业服务企业不得收取任何费用。为业主、物业使用人配送、维修、安装等服务的临时停放车辆，以及根据合同约定允许其他外来车辆进入住宅物业管理区域临时停车的，在约定时限内免交汽车停放费。

第四章 其他服务收费

第二十七条 本办法所称其他服务费，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。

第二十八条 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、物业使用人收取手续费等额外费用。

第二十九条 物业管理区域内，电梯、水泵、中央空调、集中供热、监控机房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，物业服务企业单独列账，按照物业服务合同约定的方式由全体业主分摊，物业服务企业应当定期公布实际费用和分摊情况。分摊费用已计入物业公共服务费成本的，不得重复收取。

第三十条 业主或者物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾，可以委托物业服务企业或者清运公司清运，并承担清运费用和处置费。

第三十一条 新建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必要数量的出入证（卡）和汽车出入卡；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必要数量的出入证（卡）和汽车出入卡。业主或者物业使用人另有需求申请办理的，可以适当收取工本费。

第五章 行为规范与监督管理

第三十二条 物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律法规，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。

第三十三条 物业服务企业应当执行明码标价规定，在物业管理区域内的显著位置公示物业服务企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、收费标准、收费方式以及收费依据、举报投诉

电话等有关情况，自觉接受业主、物业使用人的监督，不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

第三十四条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定定期在物业管理区域内的显著位置分别公示物业公共服务费、汽车停放费和经营公共设施收益收支情况，以及公共水电费分摊等情况，接受业主和社会监督。

第三十五条 物业服务企业应当完善内部财务管理制度，强化成本和收支管理。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。汽车停放费、共用设施经营收入应当单独列账，独立核算。

第三十六条 物业服务收费应当体现自愿委托、服务有偿的基本要求，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。

第三十七条 业主或者物业使用人应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，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。

未按合同约定交纳的，业主委员会、物业服务企业应当督促其限期交纳；逾期拒不交纳的，物业服务企业可以向人民法院提起诉讼，依法追缴。

第三十八条 鼓励物业服务收费实行酬金制管理。实行酬金

制收费方式的，物业服务企业应当按照规定对物业服务各项资金的收支建立台账，定期向业主大会或者全体业主公布物业服务收费的收支情况，并接受业主委员会的核查。实行包干制收费方式的，物业服务企业应当对实施管理和服务的具体物业区域单独建账，按照物业服务合同的约定公布财务收支状况，接受监督。

第三十九条 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收费行为的监督管理，建立物业服务收费成本调查和物业服务收费纠纷调处机制，对物业服务企业存在扩大范围收费、不按规定明码标价等问题进行督促整改，指导物业服务企业规范收费行为。

第四十条 物业管理行政主管部门应当加强物业管理活动的行业监管，引导物业服务企业规范管理。

第四十一条 物业管理行政主管部门应当会同相关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，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的，由相关部门纳入失信企业名单并给予相应惩戒。业主或者物业使用人有拖欠物业服务费用等行为且经法院判决仍拒绝缴纳的，应纳入其个人信用档案。

第四十二条 物业服务企业违反物业服务合同和本办法规定收费的，由相关行政执法部门依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《江苏省物业管理条例》等法律法规予

以查处。

第四十三条 发展改革（价格）主管部门、物业管理行政主管部门未按照《中华人民共和国价格法》《江苏省物业管理条例》和本办法履行职责的，由上级发展改革（价格）主管部门和物业管理行政主管部门予以纠正，并依法追究有关人员责任。

第六章 附 则

第四十四条 各地应当结合实际制定具体实施细则，并报上一级发展改革（价格）主管部门和物业管理行政主管部门备案。

第四十五条 保障性住房、房改房、老旧小区前期物业服务收费按本办法实施。

第四十六条 物业服务企业之外的其他管理人提供物业服务的，其收费可以参照本办法执行。

第四十七条 本办法由省发展改革委、省住房城乡建设厅在各自职权范围内负责解释。

第四十八条 本办法自2019年1月1日起施行，有效期5年。《江苏省物业服务收费管理办法》（苏价规〔2013〕4号）同时废止。

抄送：省市场监督管理局，省人民防空办公室。

江苏省发展和改革委员会办公室

2018年12月29日印发
