

扬州市区物业服务收费管理实施办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 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》《江苏省物业服务收费管理办法》与《扬州市住宅物业管理条例》等法律法规和相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于扬州市区范围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公共服务费、汽车停放费和其他服务收费。

第四条 市发展改革（价格）主管部门会同市物业管理行政主管部门负责制定物业服务收费管理实施办法和有关政策规定，指导市区物业服务收费的管理工作。

各区发展改革（价格）主管部门会同同级物业管理行政主管部门按照各自管理权限，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，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 前期物业公共服务收费，是指新建住宅物业交付之日起，至成立业主大会、业主委员会期间，物业服务企业因提供物业公共服务所收取的费用。

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、汽车停放费实行市场调节价。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，非普通住宅和非住宅物业服务收费实行市场调节价。

车位租金按《江苏省物业管理条例》要求实施。

第七条 实行市场调节价的服务收费由业主、物业使用人、业主大会或业主大会授权的业主委员会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。

第二章 物业公共服务费

第八条 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。

第九条 物业管理区域内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、社会保险金、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公共服务费支出。

第十条 市区普通住宅前期物业实行等级服务、等级收费；等级服务标准由市物业管理行政主管部门制定，等级收费标准由市发展改革（价格）主管部门制定。

第十一条 市发展改革（价格）主管部门应当会同市物业

管理行政主管部门综合考虑市区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，每三年对普通住宅前期物业服务等级收费与标准进行评估，并根据评估结果适时调整。

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的前期物业服务合同，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，对于超出政府指导价的不予备案，前期物业服务期间变更物业服务企业的应重新备案。

第十三条 业主大会成立前，普通住宅前期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（乡镇人民政府）组织、指导与监督下，公开真实、完整有效的物业服务成本相关信息向业主征询意见，应当由专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并公示后约定执行。

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，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。

未记入产权面积的附属房屋不得计入物业公共服务费的计费面积。依法改变设计用途的附属房屋，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的次月 1 日起，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的次月 1 日起算。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；符合竣工验收条件提前交付的，业主提前入住的应按入住时间的次月 1 日起交纳。

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，但预收的期限最长不得超过一年。

第十七条 因业主原因未及时办理入住手续或办理入住手续后未入住或未使用的住宅物业，业主应事前向物业服务企业书面告知，并经确认后按合同约定标准的百分之七十交纳物业公共服务费，减免期限最长为二十四个月，实际入住或使用后的不再享受减免优惠，合同另有约定的除外。业主大会成立后的，减免期限和具体标准由业主大会、业主委员会

与物业服务企业协商合同约定。

第十八条 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、用气价格按照居民使用的价格标准执行，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、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）。

第三章 汽车停放费和车位租金

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。

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

建设单位未出售或者未附赠的车位、车库与物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车的车位其租金，实行政府指导价。

物业服务企业从建设单位、人防行政主管部门受让车位（车库）使用权并出租的；建设单位从人防行政主管部门受让车位（车库）使用权并出租的，其租金不得超过政府指导价最高限价，具体收费标准由其与使用人合同约定。

物业管理区域内业主共有、专有、专用的车位（车库），应当区别专有权益、服务管理成本等因素收取汽车停放费和车位租金。

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。汽车停放费和车位租金可以采取预收方式，预收的期限最长不得超过一年。

第二十条 物业服务企业应当对物业管理区域内车辆停放实施统一管理，对停放有特殊要求的，业主或车辆使用人应当与物业服务企业另行约定。同一区域内的汽车停放费标准应当保持一致，地下与地面的停放费标准保持合理比价。

业主大会成立前，需要占用共有道路或场地停放汽车的，应在前期物业服务合同中约定，物业服务企业应将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业服务费，物业服务企业应公示收支，并主动上缴住宅专项维修资金代管部门。

第二十一条 住宅管理区域内连续六个月（含）以上未使用的车位，业主或物业使用人应当事前书面告知物业服务企

业，并经确认后按合同约定标准的百分之七十缴纳汽车停放费。业主大会成立后，由业主大会与物业服务企业约定减免时限和具体标准。

物业服务企业不得对业主所有的独立车库收取汽车停放费。

第二十二条 进入住宅管理区域内，室外临时停放的业主车辆，在 2 小时内免交汽车临时停放费；非业主车辆在 1 小时内免交汽车临时停放费；合同约定免费停放时间的按合同约定执行。

住宅管理区域内室外临时停放的各类轿车、小型汽车每次收费 2 元，小客车、2.5 吨以下货车每次 3 元，2.5 吨以上货车每次 6 元；室内临时停放的各类轿车、小型汽车每次 3 元。

上述每次计费周期为 12 小时，不足 12 小时按 12 小时计费，业主大会成立后，临时停放收费标准由业主大会、业主委员会确定。

第二十三条 对进入物业管理区域内进行军警应急处置、实施救助救护、行政执法、工程抢修等执行公务的车辆，以及为业主、物业使用人配送、维修、安装等服务临时停放的车辆不得收取停放费。

第二十四条 建设单位应当向全体业主公布车位（车库）的处分情况。未出售或者未附赠的车位（车库），应当优先出租给本物业管理区域内的业主。业主要求承租车位（车库）

的，建设单位不得只售不租，期满后可以优先续租。

同一物业管理区域分期开发建设的项目，建设单位应当结合当期业主停车需求，按照比例划出可供租售的车位（车库），并在物业管理区域内显著位置公示；物业整体交付前，只能向每户业主出售一个车位（车库）；物业整体交付后，在确保未销售房屋每户一个车位（车库）的情形下，剩余车位（车库）可以按照规定出售。

第二十五条 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。建设单位不得以长期租赁的形式，变相出售车位（车库）。

第四章 其他服务项目收费

第二十六条 本办法所称其他服务收费，是指物业管理区域内除物业公共服务费、汽车停放费和车位租金外，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、物业使用人的其他费用。

第二十七条 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，不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用。

第二十八条 物业管理区域内共用的水泵、中央空调、集

中供热、监控机房、消防系统等设施设备运行产生的电费及公共照明、保洁绿化公共用水等由物业服务企业负责代收代交的费用，以约定方式向业主或物业使用人合理分摊收取；没有约定或约定不明确的，按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊收取。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，不得重复计费。预收公共能耗费的，按多退少补原则，每年度应按时与业主结清上一年度费用，有合同约定的按约定执行。

第二十九条 电梯运行费是指在日常与装修使用中电梯的运行能耗、维护保养、安全检测及责任保险，由物业服务企业负责代收代交的费用。单列电梯运行维护费的，其费用不得重复计入物业公共服务费和公共能耗费。

电梯运行费标准由物业服务企业按实际费用以约定的方式向业主或物业使用人按建筑面积合理分摊收取，物业服务企业应当定期公布实际费用和分摊情况。带有阁楼或跃层式的顶楼住户，按电梯到达层的建筑面积分摊。

电梯起始层的住户，免收电梯运行费。非电梯起始层的一楼住户，按照一楼建筑面积的百分之八十收取电梯运行费；一楼以下没有专有（产权、使用权）面积的或户内有楼梯能够到达专有面积的免收电梯运行费。

第三十条 设有集中制冷、供暖、恒温恒湿等科技系统的物业使用维护费标准，物业服务企业应按照“单独列账、收

支平衡”的原则，按实际产生费用以约定的方式向业主或物业使用人按建筑面积合理分摊，物业服务企业应当定期公布实际费用和分摊情况。

第三十一条 涉及转供电的综合物业，物业服务企业对超出国家电价政策允许的变压器和线路损耗之外的公共电耗部分，应通过物业服务合同方式合理分摊约定收取，不得加价、盈利，已计入公共能耗费的不得重复计收。

第三十二条 物业管理区域内集中管理停放的非机动车服务收费，以及非机动车、电动汽车充换电服务收费，由物业服务企业与车主或使用人按实分摊、约定收取。

第三十三条 住宅小区实行门禁出入证（卡）管理的，建设单位或物业服务企业应当免费为每户业主配置 5 张出入证（卡）；实行机动车辆门禁卡管理的，应当免费为拥有所有权或使用权车位（车库）的业主提供 1 张门禁卡。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。

第三十四条 业主或物业使用人对物业进行装饰、装修前，应当与物业服务企业签订装修协议，明确装修事项、约定装修保证金等内容。装修完毕未违反装修协议的，物业服务企业应在三个月内如数退还装修保证金；实行集中制冷、供热等服务的物业，物业服务企业应在六个月内如数退还装修保证金。

第三十五条 业主或物业使用人对其物业装饰、装修产生

的装潢、建筑垃圾可委托物业服务企业或清运公司清运，并承担清运和处置费。装修材料的搬、运等服务由业主或物业使用人自行选择，物业服务企业不得强制指定垄断服务。

物业服务企业不得向业主、物业使用人或装饰（修）企业（工人）收取其他任何费用。

第五章 行为规范与监督管理

第三十六条 物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律法规和相关规定，全面履行物业服务合同，确保服务质量与收费标准质价相符。

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长期公示物业企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、收费依据、收费标准、减免优惠政策及投诉举报电话等相关资料，自觉接受业主与物业使用人的监督，不得收取任何未予标明的费用。

第三十七条 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。同一个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，同一个物业管理区域内的物业公共服务费、车位租金、公共能耗费、电梯运行费、公共设施经营收益应当单独列账，独立核算。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，每年度定期在物业管理区域内显著位置分别公示上述费用的收支、收益情况，每次公示时间不少得于三十日，并保存好公示材料与公示的图片资料，接受业主和社会监督及相关部门核查。

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休物业区域单独建账，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 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。

第四十条 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。

第四十一条 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，指导物业服务企业规范服务收费行为。

物业服务企业违反物业服务合同与本办法规定收费的，由市场监管部门依据《中华人民共和国价格法》《江苏省物业管理条例》《扬州市住宅物业管理条例》等有关法律、法规和相关规定予以查处。

第四十二条 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，督促物业服务企业全面履行物业服务合同，并会同相关部门实施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、低于服务等级标准提供服务等行为的，被依法查处的相关处罚信息报送市公共信用信息平台，纳入企业信用档案。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交纳的，应纳入其个人信用档案。

第六章 附 则

第四十三条 江都区可参照本办法执行，也可结合本地实际制定相应的管理办法，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。

第四十四条 保障性住房、安置房、房改房、老旧小区前期物业服务收费管理可参照本办法实施。

第四十五条 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。

第四十六条 本办法由扬州市发展和改革委员会、住房和城乡建设局、市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

第四十七条 本办法自 2023 年##月##日起施行。有效期 5 年。《关于明确市区住宅物业服务收费有关事项的通知》（扬价服〔2017〕45 号）《关于市区住宅物业服务收费有关事项的补充通知》（扬价服〔2017〕103 号）与《关于公布市区物业服务等级标准和普通住宅物业公共服务收费指导价及相关收费标准的通知》（扬价服〔2009〕68 号）同时废止。

附件：

非普通住宅的认定标准

以下标准符合其一可认定为非普通住宅	
1	公寓，住宅物业建筑容积率在 1.0 以下（不含 1.0）；
2	单户（套）建筑面积在 144 平方米以上（不含 144 平方米）；
3	独栋、联体（排）、整幢楼为复式结构（两层标准层为一户）的住房；
4	同一物业管理区域内，有不同类型住宅的组团，建筑形态为独立别墅或联体式、叠加式住宅，或有部分叠加式和平层式混合的；且该组团与其他组团有较明显的道路或绿化区分的区域，则该组团内住宅可确定为非普通住宅。