

安徽省发展和改革委员会

安徽省发展改革委关于再次征求 安徽省物业服务收费管理办法 (征求意见稿)意见的函

各市发展改革委，省住房城乡建设厅、省市场监管局、省国动办，省物业管理协会：

为进一步规范我省物业服务收费行为，保障相关主体合法权益，推动我省物业服务行业健康有序发展，在前期各单位反馈意见的基础上，省发展改革委修改完善了《安徽省物业服务收费管理办法（征求意见稿）》，现再次征求你单位意见。相关意见请于9月3日前书面反馈省发展改革委（价格处），并注明联系人和联系电话。征求意见期间，相关内容请严格控制知悉范围，感谢支持！

联系人：柏琴琴，联系电话：0551—63609239、18655250403，
电子邮箱：shangjiachu@126.com

附件：安徽省物业服务收费管理办法（征求意见稿）



附件

安徽省物业服务收费管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，促进我省物业服务行业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《安徽省物业管理条例》和国家发展改革委 住建部《物业服务收费管理办法》等法律法规规定，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，是指物业服务人按照物业服务合同的约定，在物业服务区域内，对建筑物、构筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，向业主或者物业使用人所收取的费用。主要包括物业服务费、机动车停放服务收费和其他服务收费。

第四条 省发展改革委会同省住房城乡建设厅、省市场监督管理局负责指导全省物业服务收费管理工作。

设区的市、县（市）发展改革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物业服务收费监督管理工作。

第五条 物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则，主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务人在物业服务合同中约定服务收费标准。

第六条 物业服务收费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。

普通住宅小区前期物业公共服务费实行政府指导价，由设区的市、县（市）发展改革部门会同同级物业管理行政主管部门，综合考虑当地物业公共服务平均成本、最低工资标准和居民消费价格指数变动等情况，根据物业服务等级等因素实行分级定价，制定相应等级的基准价和浮动幅度，并向社会公布。鼓励有条件的地方对新建普通住宅小区试点探索实行市场调节价，具体试点范围由各地结合当地实际确定。

已成立业主大会或者业主委员会的普通住宅小区物业公共服务费实行市场调节价，由业主大会或者业主委员会与物业服务人协商，通过物业服务合同约定执行。

非普通住宅小区、非住宅物业服务收费、机动车停放服务费和其他服务收费实行市场调节价，由业主或者物业使用人与物业服务人在物业服务合同中约定。

第七条 普通住宅小区具体范围由各市、县（市）人民政府结合当地实际确定。原则上，同一物业服务范围、同一物业服务类型内应当执行相同的物业服务收费标准。

第八条 物业服务人向业主或物业使用人提供服务，应当按照有关规定实行明码标价，标明服务项目、服务内容、收费标准等有关情况。

第九条 鼓励建设单位、业主或业主大会通过市场竞争机制选择物业服务人。支持物业服务人开展正当的价格竞争，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第二章 物业公共服务收费

第十条 物业公共服务费是指物业服务人按照物业服务合同约定，在物业服务区域内为业主或者物业使用人提供的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：

（一）物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用，包括电梯、二次加压设备等运行产生的费用；

（三）物业管理区域绿化养护费用；

（四）物业管理区域清洁卫生费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业服务企业固定资产折旧；

（八）物业公用部位、共用设备及公众责任保险费用；

（九）经业主或者业主大会同意的其它费用组成；

（十）法定税费及合理利润。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，由专项维修资金予以列支的，不得计入物业服务成本或物业服务费支出。

第十一条 建立普通住宅小区前期物业公共服务收费动态调整机制，每三年对物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估，并根据评估结果适时动态调整。

第十二条 业主大会成立前，由建设单位按规定选聘物业服

务人的，为前期物业服务阶段，双方应当签订前期物业服务合同，约定服务等级，并对照相应服务等级的基准价及浮动幅度确定具体的物业服务收费标准，报当地物业管理行政主管部门备案后实施。

建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主或物业使用人具有法律约束力。

第十三条 业主应当自物业交付之日起按照物业服务合同约定交纳物业公共服务费用。已竣工但尚未售出或者因建设单位原因未交付业主的，物业公共服务费用由建设单位承担。

物业公共服务费可以预收，具体由物业服务人按照物业服务合同约定的期限向业主、物业使用人收取，约定时间最长不得超过1年；未作约定的，预收期不得超过6个月。

第十四条 物业公共服务费按照房屋建筑面积计收。已办理不动产登记的，按照房屋产权证书登记的建筑面积计收；尚未登记的，按照测绘机构的实测建筑面积计收；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的建筑面积计收。未计入产权面积的附属房屋面积不作为计费面积。

依法改变居住用途用于经营的住房，物业公共服务费按相应的经营性用房物业服务费标准收取。

物业发生产权转移时，业主或者物业使用人与物业服务人应当结清物业服务费用和收益。

第十五条 实行政府指导价的物业服务收费采取包干制形式。实行市场调节价的物业服务收费可以采取包干制或酬金制等

形式，具体通过物业服务合同约定。

包干制是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈亏均由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第三章 住宅小区机动车停放服务收费

第十六条 住宅小区机动车停放服务收费，是指车位（库）管理者接受业主委员会或者建设单位委托，按照停车服务合同约定，向使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用。主要包括车位租赁费、车位服务费、临时停车费等。

车位租赁费是指车位（库）所有权人或管理者将车位（库）采取租赁方式，出租给使用人所收取的费用。

车位服务费主要包括车位（库）的公共设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用及法定税费等，收取车位服务费不得收取停车费。

临时停车费是指业主、物业使用人或其他外来车辆，在物业指定的停放区域内停放车辆支付的费用。

第十七条 物业服务区域内规划用于停放机动车车位（库）的，应当优先满足本区域内业主的需要，其归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。建设单位未出售或者未附赠的车位（库），应当公开；业主要求承租的，建设单位不得拒绝。

第十八条 商品房销售前，建设单位应当制定车位（库）租售方案，明确车位权属、数量、租赁价格等，并按规定报有关部门备案。

建设单位应当在销售场所醒目位置公示已备案的车位（库）租售方案，不得与商品住房等捆绑租售车位。

第十九条 物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当向全体业主开放，建设单位不得将停车位出售、附赠。

人民防空工程平时用作停车位收取的车位服务费、车位租赁费，应当保障该人民防空工程的维护管理和停车管理的必要支出。

第二十条 对进入住宅物业服务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，以及为业主或物业使用人提供配送、维修、安装等服务的临时停放车辆，物业服务人不得收取任何费用。

其他外来车辆进入住宅区物业管理区域临时停车的，应当约定免费停车时长。

第四章 其他服务收费

第二十一条 其他服务费是指物业服务区域内除物业服务费、机动车停放服务收费外，物业服务人向业主或物业使用人提供服务收取的费用。

第二十二条 业主或者物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配

合其进行必要的现场检查。

业主或者物业使用人对室内装饰装修产生的建筑垃圾，应当按照物业服务人指定的地点堆放，并承担清运费用。物业服务人可收取建筑垃圾清运费，具体收费标准由双方协商确定。物业服务人不得分解收费、重复收费，不得以各种理由收取保证金。

第二十三条 住宅物业服务区域内的公共路灯、楼梯灯、人防工程、车库、电梯、二次供水、安全防范设施设备的用电，绿化用水用电，消防用水等的收费，应当执行居民用水用电价格标准。

第二十四条 物业服务区域内，供水、供电、供气、供热等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向其收取费用，不得转嫁户外管线或者其他设施的损耗和损失。

专业经营单位可以委托物业服务人代收有关费用，并按约定支付手续费，但接受委托的物业服务人，不得向业主或物业使用人收取手续费等额外费用。

第二十五条 鼓励有条件的物业服务人向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸服务范围，提供定制化产品和个性化服务。

物业服务人提供的定制化、个性化等增值服务不得与公共服务内容重复，不得在前期物业服务合同中约定。物业服务人提供增值服务的，应当在物业交付后将增值服务内容、收费标准等事项进行公示，并遵循自愿原则，与业主另行订立服务合同。

鼓励物业服务人运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升物业智慧管理

服务水平。

第二十六条 物业服务人对人员、车辆实行出入证件管理的，应当为业主或物业使用人免费配置合理数量的出入证、卡、电子识别器等。因遗失、损坏需要补办的，可以适当收取制作成本费用。

第二十七条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所得收益应当单独列账。原则上不低于70%用于补充专项维修资金，剩余部分用于补充物业公共服务费，也可以按照业主大会或者业主委员会的决定使用。

第五章 行为规范与监督管理

第二十八条 设区的市、县（市）发展改革部门在制定或调整本行政区域内前期物业公共服务收费标准时，应以物业公共服务所需当地社会平均成本为基础，充分听取业主、物业使用人和物业服务人等社会各界的意见。物业管理行政主管部门应监督物业服务人提供质价相符的服务，定期对其服务质量进行考核，并向社会公开结果。对达不到合同约定服务等级的，应当相应降低物业公共服务收费标准。

第二十九条 物业服务人应当加强自律管理，严格履行物业服务合同，为业主或物业使用人提供质价相符的服务。物业服务人违反规定以及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准以及重复收费的，业主或者物业使用人有权拒绝交纳。

第三十条 物业服务收费实行明码标价，物业服务人应将物业管理企业名称、收费对象、服务内容、服务标准、计费方式、

计费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、举报电话等在其服务区域内的显著位置公布。普通住宅小区前期物业公共服务收费应当同时标明基准收费标准、浮动幅度以及实际收费标准。自觉接受业主、物业使用人的监督。

物业服务人不得利用虚假或使人误解的标价内容、标价方式进行价格欺诈。不得在标价之外加价提供服务，不得向业主或物业使用人收取任何未予标明的费用。

商品房销售时已选聘物业服务人的，商品房经营者应当同时公示前期物业服务人名称、服务内容、服务标准及收费依据、收费标准。

第三十一条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主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费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供气、供热等方式催交物业费。

第三十二条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。保障业主的知情权和监督权。

第三十三条 物业服务人应当完善内部财务管理制度，强化

成本和收支管理。同一物业服务人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。机动车停放费、公共设施经营收入应当单独列账，独立核算。

第三十四条 物业行业协会要监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务人协商物业费时参考。

第三十五条 物业服务人违反有关法律、法规和规定的，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》和《安徽省物业管理条例》等有关规定予以处罚。

第六章 附 则

第三十六条 各地应结合当地实际制定具体实施细则，并抄送上一级发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门。

第三十七条 保障性住房、房改房、改造后的老旧小区物业服务收费可按本办法实施。

第三十八条 物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三十九条 本办法由省发展改革委、省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

第四十条 本办法自 2024 年 月 日起执行。