

成都高新区发展改革局 成都高新区公园城市建设局 文件 成都高新区市场监督管理局

成高发改发〔2023〕34号

关于规范我区物业服务收费管理的通知

各建设单位，各物业服务人：

为规范我区物业服务收费行为，保障物业服务各方的合法权益，维护物业服务市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《四川省定价目录（2021年版）》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，结合我区实际，现就我区物业服务收费管理的有关事项通知如下：

一、本通知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，对物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

物业服务收费应当遵循合理、公平、公开、质价相符的原则，由合同双方当事人予以约定。预收物业费的，不得超过合同有效期的剩余期限。不定期物业服务合同，不得约定预收物业费。

二、成都高新区发展改革局、公园城市建设局和市场监督管理局根据各自的职责职能负责本区域内物业服务收费的监管工作。

三、业主与物业服务人可以采取包干制或者酬金制等计费方式约定物业服务费用。

包干制是指业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈亏由物业服务人享有或承担的计费方式。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，结余或不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业机构的合理利润。实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。

四、前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费采取包干制计费方式并达到相应服务等级的，实行政府指导价；其他物业服务收费实行市场调节价。

五、物业服务收费实行政府指导价的，具体收费标准由建设单

位与物业服务人根据物业服务对应的等级标准和公布的政府指导价基准价和浮动幅度，在前期物业服务合同和保障性住房物业服务合同（以下统称物业服务合同）中约定。

物业服务收费实行市场调节价的，具体收费标准和服务标准由建设单位或业主与物业服务人在物业服务合同中约定。

商品住宅实行市场调节价，预收的物业服务费标准超过政府指导价的，物业服务等级应不低于相应服务等级。

物业服务合同约定的物业服务内容及要求应与双方当事人约定的物业服务等级保持一致。

六、前期物业服务收费和保障性住房等物业服务收费采取包干制计费方式并达到相应服务等级的，收费标准按照《高新区物业服务等级政府指导价收费标准》（见附件1）执行。我区物业服务等级划分按照四川省成都市地方标准规定执行。

七、拟采用五级物业服务标准的住宅小区，建设单位在进行前期物业服务人选聘之前，应持《前期物业服务等级核准及收费标准备案表》（以下简称《备案表》）以及规定需提交的资料向成都高新区公园城市建设局申请服务等级核准。建设单位凭成都高新区公园城市建设局核准的《备案表》，向成都高新区发展改革局申请价格备案后，按《备案表》核定的物业服务等级及收费标准组织物业招标或选聘，并在该住宅小区的物业服务招标文件或协议选聘核准表以及物业服务合同中明确约定。

八、物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一) 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、共用设施设备的日常运行、维护费用(不包括专项维修资金分摊费用);

(三) 物业管理区域清洁卫生费用;

(四) 物业管理区域绿化养护费用;

(五) 物业管理区域秩序维护费用;

(六) 办公费用;

(七) 物业服务人固定资产折旧;

(八) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(九) 经业主同意的其它费用。

九、物业服务收费按产权面积计算,原则上按月计收,另有约定的除外。未办理不动产登记的,以房屋买卖合同记载的建筑面积为准;已办理不动产登记的,以不动产登记权证记载的房屋建筑面积为准。

十、物业服务人应当遵守国家的法律、法规及有关政策的规定,严格履行物业服务合同,为业主或者物业使用人提供质价相符的物业服务。如未能履行物业服务合同约定,导致物业服务质量下降,使业主、物业使用人人身、财产安全受到危害的,应当依法承担相应的责任。

业主、物业使用人应当按照物业服务合同的约定,按时足额交纳物业服务费用。业主、物业使用人违反物业服务合同约定逾期不

交纳物业服务费的，物业服务人应当以书面形式催交，经书面催交，仍未交纳物业服务费的，物业服务人可以依法追缴。

十一、建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费按约定承担。

已竣工验收但尚未出售或者尚未交付给买受人的物业，物业服务费由建设单位承担；已交付业主的物业未达到该物业买卖合同约定的交付条件，整改期间的物业费由建设单位承担。

十二、除物业服务人收取物业服务费以外，其他任何单位和个人不得重复收取性质和内容相同的费用。同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。

十三、物业服务人根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，其服务收费由双方约定。

十四、物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。产权转移之日的当日及以前发生的物业服务费用，由物业出让人承担；产权转移之日以后发生的物业服务费用，由物业买受人承担；双方另有约定的，从其约定。

十五、住宅进行装饰装修前，装修人或装饰装修企业应当与物业服务人签订住宅室内装饰装修管理服务协议，在服务协议中明确双方权利、义务、收费标准和服务内容。

十六、集中供热水、供暖气、二次供水以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费可依据实际

支出，按相关的建筑物专有部分建筑面积或户在物业服务费用外合理分摊，具体办法由建设单位、相关业主、业主大会、物业服务人协商确定。

十七、物业管理区域内，供水、供电、供气等专业经营单位提供产品服务的费用应当向最终用户计收有关费用，用户应当按照相关规定按时足额交纳费用。

十八、物业服务费用实行酬金制收费的，应当每半年至少公示一次物业资金收支情况，公示期不少于三十日。预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主共有，物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业服务人或者业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

业主或业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金收支情况提出质询时，物业服务人应当及时答复。

十九、建设单位或物业服务人应将物业服务内容、服务标准、服务等级及收费依据、收费标准等内容，在销售场所及物业管理区域的显著位置进行公示。

二十、物业服务收费标准应当保持相对稳定，需要调整物业收费标准的，物业服务人应当与业主委员会、业主协商，并经业主共同决定。

二十一、发生物业收费争议后，当事人双方可以通过自行协商解决；协商不成的，可以向基层人民调解委员会或者街道办事处申

请调解，也可以直接提起诉讼或者依法申请仲裁。

二十二、区价格执法部门应加强对物业服务收费的监督检查，对违法违规收费，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《明码标价和禁止价格欺诈规定》等法律、法规及有关规定予以处罚。凡未按规定进行明码标价、乱收费等行为被价格执法部门依法查处的，由区价格执法部门将查处情况抄告区房产行政主管部门，区房产行政主管部门对相关物业服务人予以相应的信用记分处理。

二十三、本通知自 2023 年 6 月 19 日起施行，有效期 5 年。原《成都高新区经济运行与安全生产监管局 成都高新区规划国土建设局 关于规范我区物业服务收费管理的通知》（成高经发〔2018〕39 号）同步失效。执行期间，若国家、省、市有新的政策规定，从其规定。

本通知由成都高新区发展改革局会同成都高新区公园城市建设局、成都高新区市场监督管理局负责解释。

特此通知。

- 附件：1. 高新区物业服务等级政府指导价收费标准
2. 前期物业服务等级核准及收费标准备案表

(此页无正文)



附件 1

高新区物业服务等级政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/米 ² ·月)		浮动 幅度
	有电梯	无电梯	
五级	高新区房产管理部门对服务等级进行核准，高新区价格主管部门对收费标准进行备案。		
四级	1.90	1.25	±15%
三级	1.35	0.85	±15%
二级	0.95	0.60	±15%
一级	——	0.40	±15%

注：集中供热水、供暖气、二次供水以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

附件 2

前期物业服务等级核准及收费标准备案表

建设单位：（公章）

住宅物业小区名称			
住宅物业小区地址			
建设单位名称		资质等级	
建设单位注册地址			
联系人		联系电话	
拟执行物业服务等级		拟执行物业服务收费标准	
高新区房产管理部门意见：	高新区价格主管部门意见：		
年 月 日	年 月 日		
注：1、此表适用于住宅前期物业服务收费采取包干制计费方式的，拟提供五级物业服务标准的前期物业服务人。 2、需提供的材料：①建设单位工商营业执照及资质证书；②附属设施设备交付使用资料；③拟签订的物业服务合同（包含物业服务标准明细等内容）；④物业服务定价成本监审表。			

(此页无正文)

信息公开属性：主动公开

成都高新区发展改革局

2023年6月15日印发
