

**都江堰市发展和改革局**  
**都江堰市住房和城乡建设局**  
**都江堰市市场监督管理局**  
**关于规范我市物业服务收费管理的通知**

各建设单位，各物业服务机构：

为规范我市物业服务收费行为，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《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《四川省物业服务收费管理细则》等法律、法规的规定，按照《四川省定价目录（2018年版）》的管理权限，结合我市实际，现就我市物业服务收费管理的有关事项通知如下：

一、物业服务收费范围和计费形式

本通知所称物业服务收费是指物业服务企业、物业服务其他管理人（以下统称物业服务机构）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、公开以及费用与服务水平相符的原则。

（一）业主与物业服务机构可以采取包干制或者酬金制等物业服务收费计费形式约定物业服务费用。包干制是指业主向物业服务机构支付固定物业服务费用，盈亏均由物业服务机构享有或承担的计费方式。酬金制是指在物业服务资金中除按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务机构，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或不足由

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、法定税费和物业服务机构的合理利润。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机构的酬金。

（二）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。普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）前期物业服务收费和保障性住房的物业服务收费采取包干制计费方式的，实行政府指导价；其他物业服务收费实行市场调节价。

1、实行政府指导价的物业服务收费。物业服务收费实行政府指导价的，物业服务收费标准，由市发改局会同市住建局依据物业服务的社会平均成本及经济发展水平，按照住宅物业服务等级分级定价的原则制定并向社会公布。具体收费标准由建设单位与物业服务机构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以及浮动幅度等，在前期物业服务合同和保障性住房等物业服务合同（以下统称物业服务合同）中约定。

实行政府指导价的住宅物业服务等级划分应按照四川省（区域性）地方标准《住宅物业服务等级划分》（DB510100/T073-2011 以下简称《标准》）和《关于四川省（区域性）地方标准〈住宅物业服务等级划分〉有关问题说明的通知》（成房发〔2012〕107号）的有关规定执行。物业服务机构提供一至四级物业服务标准的，具体收费标准按照《都江堰市物业服务等级政府指导价收费标准》（见附件1）执行。拟采用五级物业服务标准及收费的住宅物业小区，建

设单位应当依法在进行物业服务项目招标或签署协议选聘核准表之前，持《前期物业服务等级核准及收费标准备案表》（见附件2）以及规定需提交的材料向市住建局、市发改局申请服务等级核准和收费标准备案。建设单位按《前期物业服务等级核准及收费标准备案表》确定的物业服务等级及收费标准，在该住宅物业小区的物业服务招标文件或协议选聘核准表中明确。

2、实行市场调节价的物业服务收费。物业服务收费实行市场调节价的，具体收费标准由建设单位或业主与物业服务机构在物业服务合同中约定。

## 二、物业服务收费管理要求

业主和物业服务机构双方均应当遵守国家的法律、法规及有关政策规定，严格履行物业服务合同。

（一）物业交付与物业服务收费的收取。建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费用由业主承担。已竣工验收但尚未出售或者因开发建设单位的原因尚未交付的物业，物业服务费用由开发建设单位承担。

（二）物业服务收费按建筑产权面积计算。未办理产权证的以房屋买卖合同记载的建筑面积（含分摊建筑面积）为准；已办理房产证的，以房产证记载的房屋建筑面积（含分摊建筑面积）为准。物业服务收费原则上按月计收，另有约定的除外。除物业服务机构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。

（三）前期物业服务合同的签订。在业主、业主大会首次选聘物业服务机构前，建设单位选聘物业服务机构提供前期物业服务的，建设单位与选聘的物业服务机构应当签订前

期物业服务合同。前期物业服务合同应当包括物业服务内容、服务标准、服务等级及收费依据、收费标准等内容，建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

（四）业主与物业服务机构的合同行为。业主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，物业服务机构应当以书面形式督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业服务机构可以依法追缴。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。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。物业服务机构应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。

（五）严格执行物业服务收费公示制度。建设单位或物业服务机构应将物业服务内容、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。物业服务费用实行酬金制的，应当定期公布收支情况，预收的物业服务费属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务机构不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

（六）物业服务收费的调整。物业服务收费标准应当在一定时期内保持相对稳定，确因物业服务内容和物业服务等级变动等原因需要调整物业服务收费标准的，应按照有关法律、法规及政策规定执行。

调整物业服务收费标准产生纠纷时，物业服务合同双方当事人可以向物业管理区域所在地市级人民政府价格行政主管部门设立的价格认证机构申请对调价幅度的合理性进行评审。

（七）物业服务收费争议的处理。业主、业主大会及其业主委员会、物业服务机构、专业经营单位之间因物业服务收费发生争议的，可以申请当地人民调解机构调解，也可以依法向人民法院提起民事诉讼。

### 三、物业服务其他收费

（一）装修管理服务收费。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机构签订“住宅室内装饰装修管理服务协议”，明确双方的权利和义务。由物业服务机构收取的“装修服务费”、“装修垃圾清运费”应由当事双方本着平等、自愿、协商的原则在签订的“住宅室内装饰装修管理服务协议”中明确收费标准。本文生效前已签订“住宅室内装饰装修管理服务协议”的仍以原签订的协议为准。

（二）共用设施运行维护费的摊销。集中供热水、供暖气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、物业服务机构协商确定。

（三）物业服务机构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。

### 四、物业服务收费监管

市发改局、市住建局、市市场监管局依据各自的职能负责本行政区域内物业服务收费的监管工作。市市场监管局依

法对物业服务收费进行监督检查。对违法、违规收费的，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《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律、法规及有关规定的予以处罚。凡因未按规定进行明码标价、乱收费等行为被市市场监管局依法查处的，市住建局将对相关物业服务机构予以相应的信用记分处理。

五、本通知自公布之日起施行，原都江堰市发展和改革局、都江堰市城乡房产管理局联合印发的《关于我市物业服务收费标准政府指导价及有关问题的通知》（都发改收费〔2015〕6号）自本通知印发之日起废止。

六、本通知由市发改局、市住建局、市市场监管局负责解释。

都江堰市发展和改革局  
都江堰市住房和城乡建设局  
都江堰市市场监督管理局  
2021年1月27日

附件 1

## 都江堰市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/平方米·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	由市住建局、市发改局分别对服务等级和收费标准进行核准和备案。		
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	
市住建局意见：	市发改局意见：		
	年 月 日		年 月 日
注：1. 此表适用于普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）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。 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）。			