

泰州市发展和改革委员会

市发展改革委 市住房城乡建设局关于修改 《泰州市市区物业服务收费管理 实施细则》的通知

各区发展改革委、住房城乡建设局：

为规范市区物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，决定对《市发展改革委 市住房城乡建设局关于印发<泰州市市区物业服务收费管理实施细则>的通知》（泰发改规〔2019〕1号）进行修改：

将第十一条修改为“业主大会成立前……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。若国家、省有新规定，按新规定执行。”

现将修改后的《泰州市市区物业服务收费管理实施细则》重新公布，请认真贯彻执行。

附件：泰州市市区物业服务收费管理实施细则

泰州市发展和改革委员会

泰州市住房和城乡建设局

2020年5月7日

抄送：省发展改革委、住房城乡建设厅。

附件

泰州市市区物业服务收费管理实施细则

第一章 总则

第一条 为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，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》等有关规定，结合市区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市区（含海陵区、高港区、姜堰区、医药高新区，下同）范围内，物业服务企业对各类物业实施管理、提供服务的收费行为。

第三条 本细则所称物业服务收费，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 市发展改革部门会同市住建部门负责市区物业服务收费的监督管理工作，制定市区物业服务收费管理实施细则和有关物业服务收费的政策规定，指导全市物业服务收费管理工作。

各区发展改革部门会同区住建部门按照管理权限，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 物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，遵循合

理、公开、质价相符的原则，分别实行政府指导价和市场调节价。

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。

依法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者经营者协商确定，并按照合同约定执行。

车位租金按《江苏省物业管理条例》要求实施管理。

实行市场调节价的其他服务收费，由业主或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。

第六条 普通住宅包括多层住宅、高层住宅。非普通住宅包括独栋、联排、整幢楼为复式结构（两层标准层为一户）的住房。

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，并在物业服务合同中约定。其中，非住宅汽车停放收费按照《泰州市市区机动车停车场服务收费管理办法》执行。

第二章 物业公共服务收费

第八条 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。

前期物业公共服务收费，是指在新建住宅小区商品住房交付之日起，至成立业主大会或业主委员会期间，物业服务企业因提供物业公

共服务收取的服务费用。

第九条 市发展改革部门会同市住建部门，综合考虑物业公共服务平均成本、最低工资标准、社保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前期物业公共服务费的基准价与浮动幅度。

市发展改革部门会同市住建部门每三年内对市区普通住宅前期物业公共服务分项目分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调整，向社会公布。

第十条 建设单位应当在政府指导价范围内，通过公开招标或协议方式，选聘物业服务企业并签订前期物业服务合同，在合同中约定具体的服务内容、服务标准以及收费标准。前期物业服务合同在签订之日起三十日内，由物业服务企业报所在地发展改革和住建部门备案。

第十一条 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需要调整，或政府指导价标准调整的，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。若国家、省有新规定，按新规定执行。

第十二条 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。鼓励物业服务收费实行酬金制管理。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈亏均由物业服务企业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企业，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。

第十三条 物业公共服务费由服务人员的工资、社会保险、公积金、按规定提取的工会经费、职工教育经费、物业共用部位和共用设施的日常维护保养费用、清洁卫生费用、绿化养护费用、秩序维护费用、办公费用、物业服务企业固定资产折旧、物业共用部位和共用设施设备及公众责任保险费用、管理费分摊、经业主大会同意的其他费用、合理利润、法定税费等因素构成。

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，不得重复计入物业服务支出或物业服务成本。

第十四条 住宅小区内共用设施设备维护管理、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的价格标准执行，洗车、餐饮等经营性用水、用电、用气除外。

第十五条 物业公共服务收费按房屋所有权证登记的房屋建筑面积计算；尚未办理权属登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照房屋买卖合同记载的面积计算。车库、储藏室、阁楼等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。

第十六条 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业公共服务

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。

业主应当按照房屋买卖合同（符合竣工验收条件）约定的房屋交付之日起，按月交纳物业服务费用。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，物业服务费用由建设单位承担。

第十七条 物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业服务费用，但预收的期限最长不得超过一年。

第三章 汽车停放收费和车位租金

第十八条 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，出租给承租人所收取的费用。

第十九条 市发展改革部门会同市住建部门按照价格管理权限，制定、公布本市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。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市发展改革部门会同市住建部门按照价格管理权限制定。具体收费标准由建设单位在政府指导价范围内与承租人合同约定。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。

第二十一条 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市发展改革部门会同市住建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内确定。

第二十二条 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，地面、地下的汽车停放费应保持合理比价关系。

地下的车位、车库租金由建设费用、合理收益、设计使用年限等因素构成。

第二十三条 汽车占用或使用业主共有的道路或者其他场地的，业主大会成立前，应当在前期物业服务合同中约定汽车停放费收费事项；业主大会成立后，汽车停放费收费事项由业主大会或者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。

第二十四条 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，物业服务企业或专业管理机构不得收取任何费用。

临时停车实行计时或按次收费。业主大会成立后，临时停车费实行市场调节价，由汽车停放服务单位与业主大会或业主委员会协商确定收费标准。

第四章 其他服务收费

第二十五条 其他服务费是指物业管理区域内除物业服务费、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。

第二十六条 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。

第二十七条 物业管理区域内，电梯、水泵、消防、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、维保等费用，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服务费成本的，不得重复收取。

第二十八条 对实行门禁卡和梯控卡双卡合一管理的新建住宅小区，建设单位应当免费为业主每户配置不少于 4 张卡；门禁卡和梯控卡分开管理的，建设单位应当免费分别为业主每户配置不少于 3 张卡。物业管理区域内的停车场所实行门禁出入证（卡）管理的，应当为相关业主免费配置 1 张出入证（卡）。业主另有需求申请办理的，可以适当收取工本费。业主大会成立后由业主大会或业主委员会与物业服务企业协商确定相关管理及收费事项。

第二十九条 业主需要对房屋进行装修的，装修前应当与物业服务企业签订装修协议，明确装修事项和装修押金标准。业主或物业使用人装修完毕未违反装修协议的，物业服务企业应在业主或物业使用人装修完毕后及时退还装修押金。

第三十条 营业房水电费需二次抄表时，对其设备、线路、管网发生的损耗，物业企业可以进行合理分摊，但收支情况和分摊情况应当公开，并不得体现盈利。也不得将物业用房、物业公司自身的用水、用电分摊到营业房之上。国家、省、市有专项规定的，按专项规定执行。

第五章 行为规范与监督管理

第三十一条 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。

第三十二条 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、举报电话等有关情况，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。

第三十三条 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、公共能耗费和电梯运行费的分摊等情况，并向业主大会报告，接受全体业主和社会监督。

第三十四条 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。

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实行单独建账，按照服务合同的约定对财务收支状况进行公示，接受监督。

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。

第三十五条 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、提高收费标准收费，业主、物业使用人有权拒绝交纳。

第三十六条 业主、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。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，物业服务企业可向人民法院起诉，依法追缴。

物业所有权发生转移时，业主应当与物业企业结清物业服务费用。

第三十七条 各区发展改革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。

第三十八条 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。业主或物业使用人有拖欠物业服务费用等行为的，可以根据相关规定记入信用档案。

第三十九条 物业服务企业违反物业服务合同和本细则规定收费的，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。

第六章 附则

第四十条 市区保障性住房、房改房、老旧小区前期物业服务收费按本细则实施。

第四十一条 集体土地上普通住宅小区的前期物业公共服务费，可以参照物业公共服务分项目收费标准，由业主与物业服务企业约定具体服务内容和收费标准。其他管理人的物业服务收费可参照本办法执行。

第四十二条 本细则自 2020 年 2 月 1 日起施行。原《泰州市区物业服务收费管理实施细则》（泰价规〔2014〕1 号）、《泰州市物价局泰州市住房和城乡建设局关于进一步完善泰州市区物业服务及物业收费管理的通知》（泰价服〔2017〕85 号）、《关于空置期物业收费有关事项的函》（泰价服函〔2017〕21 号）、《关于住宅小区空置期汽车停放费有关事项的通知》（泰价服〔2018〕91 号）同时废止。