

合肥市发展和改革委员会 住房保障和房产管理局 文件

合发改服价〔2019〕1080号

合肥市发展改革委合肥市住房保障和房产管理局关于印发《合肥市物业服务收费实施办法》的通知

各县（市）区发改部门、住房保障和房产管理部门、城乡建设局，各开发区经贸局、建设发展局，本市各物业服务企业：

《合肥市物业服务收费管理实施办法》已经市政府第39次常务会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



合肥市发展和改革委员会



合肥市住房保障和房产管理局

2019年10月23日

合肥市发展和改革委员会办公室

2019年10月23日印发

合肥市物业服务收费实施办法

第一章 总 则

第一条 为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合法权益，促进我市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》、《安徽省物业服务收费管理办法》和《合肥市物业管理若干规定》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市区范围内的物业服务收费行为及其管理。

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的约定，对建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，向业主（物业使用人）收取的费用，主要包括物业服务费、车辆停放服务费、特约服务费等。

第四条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、诚信以及质价相符的原则。

鼓励物业服务企业开展正当的价格和服务竞争，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第五条 物业服务收费根据物业的性质和服务内容等不同情况，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实行政府指导价。

非住宅、别墅（包括独栋、双拼、联排等）等非普通住宅、已成立业主大会的普通住宅小区物业服务收费；物业服务企业为满足部分业主（物业使用人）需要或接受业主（物业使用人）委托开展的特约服务收费；车辆停放服务费等均实行市场调节价。

实行市场调节价的物业服务收费标准，通过物业服务合同约定。

第六条 市价格行政主管部门会同市物业行政主管部门负责制定本市市区范围内物业服务收费政府指导价标准、物业服务标准和服务内容。

普通住宅前期物业公共服务收费实行分等级定价，由市价格行政主管部门会同市物业行政主管部门，根据物业类型、服务等级、服务内容、服务成本等情况，制定相应等级政府指导价标准，并向社会公布。

市价格行政主管部门应当会同市物业行政主管部门，定期对公布的物业服务标准和物业服务内容、政府指导价执行情况进行评估，并根据评估结果适时调整。

第二章 物业公共服务费

第七条 物业公共服务费由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、办公费用、固定资产折旧、合理利润、法定税费以

及经全体业主或者业主大会同意的其它费用组成。

物业共用部位共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过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。

第八条 新建普通住宅小区物业服务企业在前期物业服务收费政府指导价范围内确定具体的收费标准。

第九条 普通住宅小区前期物业服务收费标准需要调整的，经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意，由物业服务企业与业主在政府指导价规定的范围内协商确定。

第十条 普通住宅前期物业服务费采取包干制形式。业主大会成立后可以采取包干制或者酬金制形式，具体物业服务收费形式由物业服务合同约定。

包干制是指由业主或物业使用人向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈利或者亏损均由物业服务企业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。

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，并接受业主委员会的核查。

第十一条 物业服务费按月计交。业主与物业服务企业

有约定的，从其约定，但约定的期限不得超过物业服务合同期限。

第十二条 物业公共服务费按照房屋不动产权证书登记的建筑面积计算；尚未登记的，暂按购房合同记载的建筑面积计算。

第十三条 物业公共服务费按照以下规定交纳：

（一）前期物业服务合同签订之日至房屋交付之日当月的物业公共服务费，由建设单位交纳；

（二）房屋交付之日的次月起的物业公共服务费由业主交纳，业主将其物业出租、出借给承租人、借用人使用，且约定由物业使用人交纳物业公共服务费的，从其约定；

（三）承租公有住房的，自租赁合同签订次月起至合同期满当月的物业公共服务费，由公有住房承租人交纳。

第十四条 物业发生转移或者灭失的，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

合法改变居住用途的住房，物业公共服务费可按非住宅物业服务费标准收取。

第十五条 物业服务企业不得向供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、环卫等公用事业单位收取物业管理区域内规划配套设施用房的物业公共服务费。

第三章 车辆停放服务费

第十六条 物业管理区域内的停车服务收费包括车位服务费和场地使用费。其中专停车位（库），应交纳车位服务费；车

位租用使用人应当交纳车位服务费和场地使用费。

第十七条 新建普通住宅小区停车服务收费标准，在前期物业服务合同中约定；非新建且未成立业主大会的普通住宅小区停车服务收费标准继续执行前期物业服务合同约定，合同到期后，如需调整收费标准，需经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且总人数过半数的业主同意，由物业服务企业或停车服务企业与业主协商确定。

第十八条 鼓励有条件的住宅小区接受其它外来车辆停放，并按规定履行有关程序。具体停放时段、免费时间、收费标准、收费方式等由物业服务企业与业主协商约定，并在车辆进出口显著位置进行公示。

物业服务企业对于进入物业管理区域内执行公务以及为业主（物业使用人）提供救护的临时停放车辆免收停车费；对配送、维修、安装、装潢、邮递等服务的临时停放车辆提供便利，在一定时限内免收停车费。

第十九条 物业服务企业应当建立健全停车服务及收费的内部管理制度，做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视（或监控）和日常维护等服务工作。

第四章 其他服务费

第二十条 住宅物业管理区域内的公共路灯、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，消防用水等收费，应当执行居民用水用电价格标准。

第二十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等企业应当向最终用户收取相关费用，其中供水、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。

物业服务企业接受上述企业委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十二条 普通住宅小区前期物业公共服务费中包含的共用部位、共用设施设备产生的供水、供电等公共能耗费，物业服务企业不得另向业主分摊。

二次供水未移交给供水部门的供水设备，其增压水泵运行费用可据实分摊收取，分摊情况应在物业管理区域内显著位置向业主公示，接受监督。

第二十三条 住宅小区物业服务企业对人员、车辆实行出入证件（含 IC 卡或蓝牙等）管理的，首次应当为业主免费配置不少于 4 张人行出入证和一辆汽车出入证。业主申请多配或因遗失、损坏需要补办的，可收取工本费。

第二十四条 物业服务企业可以按照与业主（物业使用人）的约定，提供特约服务并收取相应的费用。物业服务企业为业主（物业使用人）提供特约服务时，双方应本着平等自愿的原则，不得强行签订服务协议、强行收费。

第五章 监督管理

第二十五条 建设单位与所选聘的物业服务企业签订的前期物业服务合同应当约定物业服务内容、收费标准、收费方式、服务期限等内容。

建设单位在与业主签订物业买卖合同时应当将前期物业服务合同作为附件。

第二十六条 物业服务企业应当严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。物业服务企业擅自扩大收费范围、提高收费标准以及重复收费的，业主或物业使用人有权拒绝缴纳。

第二十七条 物业服务企业应加强对物业服务的成本控制，积极采用现代信息技术开展物业服务。加强宣传，引导业主或物业使用人参与服务过程，降低服务成本，提高服务质量。

第二十八条 业主（物业使用人）应当自觉遵守法律、法规、管理规约、服务合同的规定和业主大会、业主委员会的决定，按时足额交纳物业服务费用。业主（物业使用人）认为物业服务企业未按合同约定提供相关服务的，可以向业主委员会或物业行政主管部门投诉或向人民法院提起诉讼。对于业主或物业使用人未按时足额交纳物业服务费用的，业主委员会、物业服务企业可以督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业服务企业可向业主委员会、属地街道、社居委申请调解或依法向人民法院提起诉讼。

第二十九条 物业服务收费实行明码标价，物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示服务企业名称、服务内容、服

务标准、服务项目、计费方式、收费标准、收费依据以及监督电话。

第三十条 实行政府指导价的物业服务收费实行服务价格登记证制度。物业服务企业收费前，应到物业所在辖区价格行政主管部门申领《服务价格登记证》，标明服务项目、收费标准等有关情况。

第三十一条 各级价格行政主管部门和物业行政主管部门，应当加强物业收费及服务行为监督，探索建立包括第三方评估在内的多元化收费和服务评估机制。物业服务企业违反价格和物业管理法律、法规和规定的，由市场监管、城市管理等部门按照职责依法予以处罚。

第六章 附 则

第三十二条 前期物业管理是指在业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位依法选聘的物业服务企业对新建物业实施的物业管理。

第三十三条 保障性住房按照普通住宅物业服务收费政策执行，对于保障对象的具体补贴政策，依据有关规定执行。

未选聘物业服务企业提供物业服务的普通住宅小区、单位宿舍和业主自治的住宅小区的物业收费管理，可参照本办法，并在物业所在街道办事处（乡、镇）的指导下执行。

第三十四条 各县（市）价格行政主管部门和物业行政主管

部门可结合本地实际参照本办法执行。

第三十五条 本办法自 2019 年 11 月 1 日起施行，有效期 5 年。原市物价局、原市房地产管理局《合肥市住宅小区物业服务收费管理办法》（合价房〔2011〕41 号）、《关于实施合肥市住宅小区物业服务收费管理办法的补充通知》（合价房〔2012〕24 号）同时废止。