**江苏省物业服务收费管理办法**

第一条  为了促进我省物业服务行业健康发展，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《民法通则》《物权法》《物业管理条例》等法律法规及有关规定，制定本办法。

第二条  本办法适用于我省行政区域内，符合国家物业管理资质要求的物业服务企业，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，向业主或物业使用人所收取的费用。

第四条  政府提倡并引导通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业；鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第五条  省价格主管部门会同省物业管理行政主管部门负责全省物业服务收费的监督管理工作，负责制定物业服务收费的政策和原则，监督检查和规范物业服务收费行为。

市、县（市）人民政府价格主管部门会同同级物业管理行政主管部门负责本行政区域内的物业服务收费政策的制定、实施和监督管理工作。

第六条  物业服务收费应当遵循公开、合理以及收费项目、标准与服务内容、服务质量相适应的原则，根据物业服务成本，法定税费和合理利润确定。

第七条  物业服务收费，根据物业的性质和特点等不同情况，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅的物业公共服务收费，实行政府指导价。

非普通住宅以及办公房、厂房、经营性用房等物业公共服务收费，满足部分业主、使用人需要或接受委托开展的特约服务和代收代办服务收费等实行市场调节价。非普通住宅的政策界定由各地制定。

第八条  实行政府指导价的普通住宅公共服务收费，由各市、县价格主管部门会同物业管理行政主管部门，根据物业的硬件设施、环境和物业管理服务内容、服务质量、服务成本等因素，制定相应的物业公共服务等级收费基准价和分项目收费基准价及浮动幅度，并适时调整和每年公布。暂无条件制定物业公共服务分项目收费基准价的，可制定等级收费基准价，逐步向分项目收费基准价过渡。

第九条  在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，住宅物业的开发建设单位通过招投标竞争方式选聘物业服务企业的物业公共服务费，应当签订书面的前期物业服务合同，并向价格主管部门备案。

前期物业管理阶段，住宅物业的开发建设单位采取协议方式选聘物业服务企业的物业公共服务费，应当经价格主管部门核准。

业主大会尚未成立，住宅物业公共服务费收费标准因成本变化等因素需要调整的，物业服务企业应采取公开方式，征询业主意见，经当地价格主管部门核准后执行。

物业管理行政主管部门应会同价格主管部门，加强对招投标价格行为及履行合同的监督和管理。

第十条  业主大会成立后的普通住宅物业公共服务收费标准，可以在当地价格主管部门公布的政府指导价范围内,由业主委员会与物业服务企业在物业服务合同中约定执行。

第十一条  实行市场调节价的物业服务收费，业主大会成立前，由开发建设单位或物业服务企业与物业买受人在物业服务合同中约定执行；业主大会成立后，由业主委员会经业主大会同意后与物业服务企业在物业服务合同中约定执行。

各级价格、物业管理行政主管部门，应加强对实行市场调节价的物业服务收费行为的引导与规范，促进物业相关各方合理约定收费及有关事项。

第十二条  物业服务收费可以采取包干制或者酬金制等形式约定。

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  物业公共服务费用由人员费用、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、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧、经业主同意的其它费用、合理利润以及法定税费组成。

第十四条物业的电梯、水泵、中央空调等设备运行电费及公共照明、公共用水等纳入代收代交费用的，由物业服务企业单独列帐，合理、公开分摊，具体分摊办法由业主委员会与物业服务企业协商确定；业主大会尚未成立的，物业服务企业应按实际发生的费用和约定方式向业主合理分摊。

第十五条物业服务收费按照房屋登记簿记载的建筑面积计算；尚未进行登记的，暂按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。物业服务企业可按物业服务协议或买卖（租赁）合同约定分期预收，预收时间一般不超过半年。合同另有约定的，从其约定。

业主、使用人应当按照入住通知书（符合竣工验收条件）约定的房屋交付时间，作为交纳物业服务费的起始时间。

第十六条 纳入物业管理和服务范围的已竣工但尚未售出或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

分期开发建设、分批交付使用的物业，期间的物业服务费由业主按物业服务合同约定规定交纳。

因业主原因未及时办理入住手续、业主办理入住手续后未入住或未使用的物业，期间的物业服务费应不低于合同约定标准70%。具体可由当地价格会同物业管理行政主管部门确定。

物业出租或以其他方式交他人使用的，物业服务费由业主或使用人交纳，但业主负最终交纳责任。

第十七条物业管理区域内的住宅电梯运行维护收费、二次供水运行维护收费、集中供热运行维护收费等，各地可根据当地的实际情况制定相应的收费管理办法。

物业服务企业对住宅室内装饰装修服务的费用，各地可根据当地的实际情况制定统一的装饰装修服务费或相应服务项目的收费标准。

第十八条  物业管理区域内在公共、或共有、或共用车场（库）特定空间停放汽车的收费，应区别物业类型、专有权益、管理服务成本等因素计收。其中专有车位（库），应交纳停放服务费；用于出租的，出租人与承租人约定由承租人交纳停放服务费的，从其约定，出租人负连带交纳责任。

汽车停放服务费由物业服务企业依物业服务合同收取。停放服务费可以按车位（库）数量计收，也可以按登记的产权面积计收。

具体收费标准由各地价格主管部门会同物业管理行政主管部门确定。

业主大会成立前，占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，所得收益在扣除物业服务企业代办经营成本后，按30%用于补贴物业服务费，70%纳入住宅专项维修资金。业主大会成立后，可以参照价格主管部门规定的标准，收益按业主大会决定并合同约定使用。

第十九条  物业管理和服务区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，双方应当签订有偿代理合同，由物业服务企业向委托单位收取手续费。

第二十条  各级价格主管部门在制定或调整本行政区域内普通住宅物业公共服务收费标准的总体水平时，应以物业公共服务所需社会平均成本为基础测算，充分听取业主、使用人和物业服务企业等社会各界的意见。

第二十一条  物业服务企业不得擅自向业主、使用人收取一年以上押金、保证金等费用。

第二十二条  物业服务企业将部分专业服务事项转包给其他企业的，不得降低服务质量、减少服务内容、提高收费标准。

第二十三条  物业服务收费实行明码标价，服务内容、收费项目、标准及收费办法应在经营场所或服务地点醒目位置公布，每半年(或财务年度)向业主、使用人公布物业公共服务费收支、利用业主共用、共有设施经营收益和支出情况，接受业主委员会、业主、使用人、价格主管部门和物业管理行政主管部门的监督。

第二十四条  物业服务企业应完善内部财务管理制度，强化成本、收支约束。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区域分别核算。

实行物业公共服务费用包干制的，物业服务企业应对实施管理和服务的具体物业区域实行单独建帐，按照服务合同的约定公布财务收支状况，接受监督。

实行物业公共服务费用酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或全体业主公布物业服务费的收支情况。物业服务企业或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费年度预决算和收支情况进行审计，审计费用的承担，应在物业服务合同中约定。

第二十五条  业主应当按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同逾期不交纳服务费用，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法追缴。

物业发生产权或使用权转移时，业主或者物业使用人应当在产权或使用权转移前及时结清物业服务费用。

第二十六条  各级政府价格主管部门和物业管理行政主管部门，应当加强对物业服务企业的服务内容、服务质量和收费项目、标准的监督。物业服务企业违反价格法律、法规和规定，由价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规予以处罚。

第二十七条  各地可依据本办法制定具体实施办法。

第二十八条  本办法由江苏省物价局会同江苏省住房和城乡建设厅负责解释。

第二十九条  本办法自2010年4月1日起执行，苏价服〔2004〕383号文件同时废止。