

## 附件

# 贵州省物业服务收费管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为完善物业服务收费政策，规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，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》《贵州省物业管理条例》及国家有关物业收费政策的规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理活动。

**第三条** 本办法所称物业服务收费，是指物业服务人按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套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收取的费用。

**第四条** 物业服务收费根据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。

住宅（不含别墅，下同）的前期物业服务和车位（库）管理服务收费，实行政府指导价。

车位（库）租赁费、别墅、非住宅的物业服务收费实行市场调节价。住宅前期物业服务合同终止后，物业服务费、车位管理服务费、车位（库）租赁费及别墅、非住宅的物业服务收费实行市场调节价。

**第五条** 物业服务收费实行统一政策、分级管理，遵循服务内容、服务质量与收费标准相适应的原则。

省发展改革部门会同省住房城乡建设部门、省市场监管部门负责制定全省物业服务收费政策，指导、监督各地物业服务收费工作。省住房城乡建设部门负责制定全省住宅前期物业服务等级标准，协调指导处理物业服务投诉。省市场监管部门负责组织指导查处物业领域价格违法行为。

市（州）发展改革部门会同同级住房城乡建设部门负责市辖区前期物业服务及停车管理服务收费标准的制定和管理，协调指导县（市、特区，含水城区、平坝区，下同）前期物业服务及停车管理服务收费标准制定和管理。

县级发展改革部门会同同级住房城乡建设部门负责制定本行政区域内前期物业服务及停车管理服务收费标准。县级住房城乡建设部门负责本行政区域内物业服务质量的监督管理，指导协调处理物业服务投诉。

市级或县级市场监管部门负责对本行政区域内违反价格法律法规的行为进行监督检查和实施行政处罚。

## 第二章 住宅前期物业服务项目

**第六条** 住宅前期物业服务包括综合管理服务、物业共有部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等项目。具体服务内容见《贵州省住宅前期物业服务等级标准》(以下简称《服务等级标准》)。

**第七条** 实行政府指导价的前期物业服务等级，由建设单位在销售首套房屋之前，根据物业特点和服务要求，对照《服务等级标准》确定服务等级报市级或县级住房城乡建设部门备案，并报同级发展改革部门。

**第八条** 前期物业服务合同应当使用省住房城乡建设部门制定的前期物业服务合同示范文本，合同期限不得超过三年。建设单位应当在房屋销售现场公示前期物业服务合同和临时管理规约，保障物业买受人的事前知情权。

销售现场公示情况应当留档备查。

## 第三章 住宅前期物业服务收费标准

**第九条** 实行政府指导价的住宅前期物业服务收费标准，由市级或县级发展改革部门会同同级住房城乡建设部门，根据经备案的前期物业服务等级，通过价格调查、成本调查，按规定的程序分等级确定最高限价。

**第十条** 实行政府指导价的前期物业服务具体收费标准，由建设单位在对应物业服务等级的最高限价范围内，与依法选聘的物业服务人在前期物业服务合同中明确约定。

前期物业服务在合同服务期内，达不到申报等级服务标准的，由市级或县级住房城乡建设部门作降级处理，其收费标准不得高于降级后对应等级的最高限价。降级后仍达不到最低等级服务标准的，可由业主共同决定解聘物业服务人。依法将物业服务人失信信息纳入全国信用信息共享平台（贵州），并通过信用中国（贵州）网站公示，依法实施失信惩戒。

**第十一条** 实行市场调节价的物业服务收费标准，应本着公平合理、质价相符、信息对称的原则协商确定。已成立业主大会的，物业服务收费标准经业主大会同意后，由业主委员会与依法选聘的物业服务人在物业服务合同中约定；未成立业主大会或成立业主大会但未选举产生业主委员会的，物业服务收费标准由物业管理委员会根据业主的共同决定，与依法选聘的物业服务人在物业服务合同中约定。

物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会应全过程参与组织指导协商。

**第十二条** 实行政府指导价的前期物业服务收费采取包干制形式。包干制是指由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者承担的物业服务计费方式。

前期物业服务费由物业服务成本、利润和税金构成。成本利润率在不高于五年期以上贷款市场报价利率 LPR 上浮不超过三个百分点的范围内确定，税金按税法规定执行。

**第十三条** 物业服务成本或者物业服务支出构成项目一般包括以下内容：

(一) 管理服务人员的基本工资、社会保险和按规定提取的福利费等(其中：基本工资按照社会公允平均水平，计提费用在不超过国家规定比例内据实确定)；

(二) 物业共用部位共用设施设备的日常运行和维护费用；

(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) 物业管理企业固定资产折旧；

(八) 物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用；

(九) 经业主同意的其他费用。

依法应当从物业专项维修资金中列支的物业共用部位、

共用设施设备的维修和更新、改造费用，不得计入物业服务成本。

## 第四章 住宅前期停车服务收费

**第十四条** 前期物业服务中的停车管理服务费实行政府指导价，租赁费实行市场调节价。前期物业服务合同终止后，管理服务费和租赁费实行市场调节价，并在新的物业服务合同（协议）中予以约定。租赁费是指《贵州省物业管理条例》第五十二条中前期物业服务合同示范文本规定的车位（库）租赁费。

业主自有产权的车位（库）只收取管理服务费。

规划建设的车位（库）中尚未出售或者不出售的车位（库），应当通过出租等形式提供给物业管理区域内的业主使用，建设单位可以根据市场情况暂定租赁费，应当在前期物业服务合同（协议）中予以约定，并在业主与物业服务人签订的前期物业服务合同中确定租赁费和管理服务费。

利用业主共有道路或者其他相关场地停放车辆，停车服务收费实行市场调节价，收费标准由业主共同决定。

**第十五条** 业主自有产权车位（库）管理服务费按照保本微利的原则确定。其成本主要由卫生保洁、水电、维修、监控设备运营、秩序服务等支出构成。利润和税金按本办法

第十二条第二款的规定执行。

价格主管部门在制定前期物业服务收费标准时，不考虑此部分成本费用支出。

**第十六条** 物业管理区域内按照规划建设的车位（库），应当首先满足业主需要。建设单位销售房屋时应当将车位（库）规划配建数量、位置、租售价格、租售时间等信息在房屋销售现场公示并书面告知买受人。

**第十七条** 利用物业管理区域内共有道路或者全体业主共有的其他场所停放车辆，车位的设置、使用、收费等管理事项由业主大会决定，在本小区公示后执行；未成立业主大会的，由业主共同决定，须经专有部分面积占比且人数占比达三分之二以上的业主参与表决、并经参与表决专有部分面积占比且人数占比均达四分之三以上的业主同意，在本小区公示后执行。

**第十八条** 鼓励对探亲访友占用住宅小区停车位（含地下、地面车位）的车辆，实行优惠收费。

## 第五章 物业服务费用收取

**第十九条** 物业服务费按照不动产权属证书记载的房屋建筑面积收取，未办理不动产权属证书的物业服务费按照购房合同标明的建筑面积收取。原则上，物业服务费用按月收

取，物业服务合同另有约定的除外，预收物业服务费不得超过12个月。

**第二十条 物业服务费用交纳人依照以下规定明确：**

(一) 前期物业服务合同签订之日起至房屋交付买受人之日的当月物业服务费，由建设单位交纳；房屋交付买受人之日起的次月及以后的物业服务费，由业主交纳。

(二) 建设单位向物业买受人的前期物业服务收费作出减免承诺或约定的，物业服务区域内尚未出售或已出售但尚未交付给物业买受人的房屋、车位等物业，其前期物业服务费由建设单位交纳。

(三) 物业买受人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务费应当自建设单位书面通知其办理交付手续的期限届满之次月起，按照物业服务合同的约定交纳前期物业服务费。

(四) 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。

(五) 未实际入住业主是否可以减免物业费，可由物业服务人和业主或物业使用人按照自愿协商原则，在物业服务合同中约定。未约定的，应当适用《中华人民共和国民法典》的规定。

**第二十一条 物业产权转移时，业主或物业使用人应当**

结清当月及以前发生的物业服务费，并自买卖合同签订之日起 15 日内，将转让事项告知物业服务人。产权转移之日的次月起发生的物业服务费用，由物业受让人承担。双方另有约定的，从其约定。

**第二十二条** 业主对其住宅进行室内装修的，其垃圾和淤泥渣土清运费实行市场调节价管理，业主可依法委托物业服务人或第三方处理装修中产生的垃圾和淤泥渣土。委托物业服务人或第三方清运的，清运费标准由业主与物业服务人或第三方约定。

**第二十三条** 前期物业服务合同未约定由物业服务人代管，由其他经营主体利用物业共用部位、共用设施设备进行经营前，应经业主大会同意，并按照有关规定办理手续。

利用物业共有部位、共用设施设备经营的公共收益，应当转入住宅专项维修资金滚存使用，业主大会另有决定的除外。

公共收益实行单独列账管理，定期向业主公示。人数占比 20%以上的业主对业主共有部分经营收支情况等有异议的，按照《贵州省物业管理条例》第三十七条的规定执行。

**第二十四条** 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，其收费标准由双方协商确定。

## 第六章 行为规范与监督管理

**第二十五条** 物业服务人应当加强价格自律，遵守相关法律法规，全面履行物业服务合同，保证服务质量与收费标准质价相符。

**第二十六条** 物业服务收费实行收费公示制度。物业服务人应当在物业管理区域内的显著位置公示物业服务人名称、服务项目、服务等级、计费单位、收费标准、收费依据以及投诉举报电话，接受业主和社会监督。不得向业主收取公示以外的任何费用。

**第二十七条** 物业服务人应当完善内部财务管理制度，强化收支管理。通过适当途径依法定期公开公共收益、住宅专项维修资金使用等信息，保障业主知情权。

同一物业服务人同时服务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。

**第二十八条** 业主或物业使用人应当按照约定向物业服务人支付物业费。业主或物业使用人违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供水、供电、供气，限制业主进出或使用电梯等方式催缴物业费。

**第二十九条** 发展改革、住房城乡建设部门要按照工作职能职责，分别对物业服务收费项目和收费标准、物业服务内容、服务标准和等级进行监督管理。市场监管部门应当加强物业服务收费行为监督检查，对不落实明码标价制度、不执行政府指导价的行为以及价格欺诈、价格串通等不正当价格行为依法查处。在监督管理过程中，物业服务人应当予以配合，如实反映情况，提供必要的账簿、合同文件以及其他资料，不得弄虚作假。

**第三十条** 本办法自公布之日起施行。《贵州省物业管理条例》实施后至本办法施行的过渡期内，参照本办法执行。

**第三十一条** 本办法暂行三年。执行过程中出现的情况和问题，请及时向省发展改革委、省住房城乡建设厅、省市场监管局报告。本办法由省发展改革委、省住房城乡建设厅、省市场监管局根据职责解释。