



关于印发《铜陵市普通住宅区前期物业服务收费管理实施办法》的通知

铜价服〔2018〕38号

市各有关单位，各物业服务企业：

为规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，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》、《安徽省定价目录》、《安徽省物业管理条例》、《安徽省物业服务收费管理办法》、《安徽省住宅区物业服务标准》、《铜陵市住宅物业服务标准（试行）》等法律法规及有关规定，制定了《铜陵市普通住宅区前期物业服务收费管理实施办法》，现予以印发，请遵照执行。

铜陵市物价局 铜陵市住房和城乡建设委员会

2018年10月18日



铜陵市普通住宅区前期物业服务 收费管理实施办法

第一章 总则

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，促进我市物业服务行业健康发展，依据《中华人民共和国价格法》、《安徽省定价目录》、《安徽省物业管理条例》、《安徽省物业服务收费管理办法》、《安徽省住宅区物业服务标准》、《铜陵市住宅物业服务标准(试行)》等法律法规及有关规定，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内普通住宅区前期物业服务收费的监督管理。

第三条 市价格主管部门会同市物业主管部门负责全市物业服务收费的监督管理工作。县、区价格主管部门会同同级物业主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

第四条 物业服务收费，是指物业服务企业接受业主委托，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，向业主或者物业使用人收取的费用，主要包括物业公共服务费、车辆停放费、装饰装修垃圾清运费、特约服务



费等。

第五条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务质量相适应的原则，由业主和物业服务企业在物业服务合同中约定。业主应当按照物业服务合同约定交纳物业服务费用。

第六条 物业服务收费根据物业的性质和服务内容等情况，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅区（容积率大于 1.0）前期物业公共服务费实行政府指导价，由价格主管部门会同物业主管部门按照当地物业服务行业平均成本、法定税费和合理利润确定。

非普通住宅区（容积率小于或等于 1.0）、已成立业主大会的普通住宅区、非住宅类的物业服务收费，以及普通住宅区前期物业中除物业公共服务费以外的其他服务收费实行市场调节价，按照《安徽省物业管理条例》规定，由建设单位、业主委员会或业主与物业服务企业协商约定。

第七条 业主或业主大会与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

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，节余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第八条 建设单位、业主或业主大会应当通过市场竞争机制选聘物业服务企业，鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第二章 前期物业服务收费管理

第九条 普通住宅区前期物业服务费是指业主大会成立前，物业服务企业按照物业服务合同约定提供的公共性物业服务，向业主或物业使用人收取的费用。

第十条 普通住宅区前期物业服务费根据物业服务等级、服务成本等因素实行分等级定价。

物业服务等级标准由委托单位与物业服务企业按照《铜陵市住宅物业服务标准(试行)》进行约定，并在物业服务合同中明确。价格主管部门会同物业主管部门，根据当地物业服务平均成本、最低工资标准等情况，制定相应等级的基准价和浮动幅度，并向社会公布。

价格主管部门应当会同物业主管部门，定期对前期物业服务等级的基准价和浮动幅度进行评估并适时调整。

第十一条 依法实行前期物业管理的新建物业，开发建设单位应在办理物业预销售（或销售）许可前，结合住宅区的建设标准、规模、档次以及设施设备情况合理确定物业服务等级，并对



照相应服务等级的基准价及浮动幅度确定具体的物业服务收费标准，在物业管理方案中明确，经县、区物业主管部门审核同意后公开招标，并与选聘的物业服务企业签订《前期物业服务合同》，报价格主管部门备案。

第十二条 建设单位与物业买受人签订物业买卖合同时，应当向物业买受人明示前期物业服务合同及物业服务企业名称、服务内容、服务标准、收费标准、计费方式和起始时间等内容。

前期物业服务合同作为物业买卖合同的附件，对物业买卖双方和物业服务企业具有约束力。前期物业服务合同可以约定期限；约定期限未满，业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

前期物业服务费用由物业买受人按照房屋买卖合同约定的标准承担，房屋买卖合同未约定的，由建设单位承担。

第十三条 物业服务企业原则上应单列不低于 10% 的物业服务费，专项用于物业共用部位和共用设施设备维修养护，每年公布一次收支使用情况，接受业主监督。物业服务企业撤出后，应将结余部分移交业主委员会或其他接管单位。

物业共用部位和共用设施设备的大修、中修及更新、改造费用，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。

第十四条 前期物业服务费包括人员费用、物业共用部



铜陵市发展和改革委员会行政规范性文件

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、物业服务企业固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及其公众责任保险、经业主同意的其它费用、法定税费和物业服务企业的利润。

电梯及由物业服务企业管理的增压水泵运行所需电费不列入物业公共服务费。物业服务企业应当单独列帐，定期公布，并按照实际费用和物业服务合同约定的方式由全体业主分摊。

物业服务企业对无负层电梯的一楼住户，按照使用的实际情况免收电梯运行电费。

第十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定的方式向业主收取物业公共服务费。约定预收的，预收期限由双方协商确定，未做约定的，预收期限不得超过 6 个月。

第十六条 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、消防用水等的收费，执行居民用水用电价格标准。

第十七条 物业管理区域内，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。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，并按约定支付手续费，但接受委托的物业服务企业，不得向业主收取手续费等额外费用。



第十八条 已交付业主的物业，物业公共服务费由业主承担；未交付业主的或者已竣工但尚未售出的物业，物业公共服务费由建设单位承担。

物业公共服务费按照房屋产权证书登记的建筑面积计算；尚未登记的，暂按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。

在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面交付通知并办妥相关交付手续，作为交纳物业公共服务费的起始时间。业主收到书面交付通知后，在通知期限内无正当理由不办理相关交付手续的，视为交付。建设单位没有事先书面通知的，以业主实际办妥相关交付手续为准。

第十九条 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。

第二十条 开发建设单位分期开发、分批交付使用的普通住宅小区，物业公共服务费原则上执行同一收费标准。

第二十一条 物业服务企业对人员、车辆实行出入证件管理的，应当为业主或物业使用人免费配置出入证、卡、电子识别器等。因遗失、损坏需要补办的，可以收取制作成本费用。

第二十二条 物业服务企业不得向进入物业管理区域内执行公务及为业主或者物业使用人提供配送、维修、安装、邮寄等服务的企业及相关人员及车辆收取费用。

第二十三条 业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备



的所有权或者使用权，建设单位和物业服务企业不得擅自处分。业主大会成立前，建设单位或者前期物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备获得的收益应当单独列账，业主所得收益的百分之七十纳入专项维修资金，百分之三十用于补贴物业服务费。

第三章 行为规范管理

第二十四条 物业服务企业应当按照国家和省等有关规定实行明码标价。在物业管理区域内的醒目位置，将企业名称、收费对象、服务项目内容、服务等级标准、计费方式、收费起始时间、收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、举报电话等进行公示。

第二十五条 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。物业服务企业违反规定以及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准以及重复收费的，业主或者物业使用人有权拒绝缴纳。

物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十六条 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。加强对业主的宣传，引导业主参与服务过程，切实降低成本，提高服务质量。

第二十七条 物业服务企业依约履行义务的，业主或者物业



使用人应当按时足额交纳物业服务费。业主、物业使用人未按照物业服务合同约定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，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第二十八条 物业服务企业每年（或财务年度）向业主、物业使用人公布利用业主共用、共有设施经营收益和支出情况，以及单列的物业公共服务费收支情况，接受监督。

对于实行酬金制的住宅区，物业服务企业应当每年（或财务年度）向业主、物业使用人公布物业服务费收支情况，接受监督。

第二十九条 实行政府指导价的物业服务收费实行物业服务等级认定和价格登记制度。物业服务企业收费前，应报价格主管部门备案收费标准，办理《服务价格登记证》，亮证收费，收费时使用税务票据。

第三十条 价格主管部门会同物业主管部门可每年选择一定数量的住宅区作为成本监审对象，对其物业服务成本进行监审，以掌握物业服务成本收支情况，物业服务企业应当积极配合并如实提供服务成本资料，不得弄虚作假。

第四章 监督管理

第三十一条 价格主管部门和物业主管部门要加强对物业服务企业的收费项目、收费标准和服务内容、服务质量的监督管理。物业服务企业违反价格法律、法规和规定的，由价格主管部门依



据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规予以处罚。

第三十二条 价格主管部门要会同物业主管部门，加强对物业服务企业的指导，引导和规范物业服务企业合理定价。适时采取约谈、告诫、公布经营成本等方式，督促物业服务企业规范价格行为，合理定价。

第五章 附则

第三十三条 前期物业服务阶段的普通住宅区，在本办法实施前，已签订的前期物业服务合同继续按原合同约定执行。

第三十四条 本办法未尽事项，国家、省相关法律法规政策有规定的，按其规定执行。本办法实施中相关条款上级有新规定的，从其规定。

第三十五条 县、区可结合本地区实际制定具体实施意见。

第三十六条 本办法自 2018 年 11 月 1 日起执行。

附件：铜陵市普通住宅区前期物业公共服务等级收费标准



附件：

铜陵市普通住宅区前期物业公共服务等级收费标准

名 称	服务等级	基准价（元/平方米.月）		浮 动 幅 度	备 注
		电梯房	非电梯房		
普通住宅区前期物业公共服务等级收费标准	A 级	1.00	0.85	最高上浮为20%，下浮不限	不含电梯、增压水泵的运行电费
	B 级	0.90	0.75		
	C 级	0.80	0.65		
	D 级	0.65	0.50		