

黄山市中心城区住宅小区物业服务收费

管理实施办法

第一条 为进一步提高市中心城区住宅小区物业服务水平，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的合法权益，促进物业服务行业健康发展，根据《民法典》、《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《黄山市住宅小区物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本《办法》。

第二条 本《办法》适用于黄山市中心城区的物业服务收费及其管理工作。

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约定的服务内容，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行日常维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主或者物业使用人所收取的费用。主要包括物业公共服务费、车辆停放服务费、装饰装修垃圾清运费、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。政府提倡业主或业主委员会通过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 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（多层、高层）小区前期物业公共服务费实行政府指导价。已成立业主大会的普通住宅小区物业服务收费，非住宅以及别墅、独栋、双拼、联排、叠加等非普通住宅物业服务收费，物业服务企业接受委托开展的特约服务收费，车辆停放服务费、装饰装修垃圾清运费等均实行市场调节价。

第六条 市住房和城乡建设主管部门负责制定黄山市中心城区住宅小区物业服务等级标准，并对其服务质量进行监督管理。

第七条 普通住宅小区前期物业公共服务费实行等级管理。市价格主管部门会同住房和城乡建设主管部门，制定黄

山市中心城区住宅小区前期物业公共服务等级收费标准（政府指导价），并向社会公布。

第八条 实行市场调节价管理的物业服务收费标准，由双方在物业服务合同当中进行约定。

第九条 物业服务一般包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、维护和管理；

（二）物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理；

（三）公共绿地、景观和花草树木的养护管理；

（四）车辆停放服务管理；

（五）安全防范和秩序维护工作；

（六）房屋租赁登记和装饰装修管理工作；

（七）物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料文字处理；

（八）业主或业主委员会委托的其他公共性服务内容。

第十条 物业服务区域内共用电梯、公共照明、消防设施、景观水系、监控系统、单元门禁等共用设施设备日常维修、维护、检测、运行等费用，纳入物业服务收费。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合理分摊收取，接受监督。

第十一条 业主或业主委员会与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定物业服务费用。

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。

第十二条 普通住宅小区前期物业公共服务费收费管理。

（一）普通住宅小区的开发建设单位应当在销售物业之前，按照《黄山市中心城区住宅小区物业服务等级标准》和《黄山市中心城区住宅小区前期物业公共服务等级收费标

准》，拟定前期物业公共服务方案，确定物业服务等级，通过公开招标或议标方式，与物业服务企业拟定具体的收费标准，报市价格、物业主管部门备案后实施。

（二）开发建设单位与业主（物业买受人）签订房屋买卖合同时，应同时签订前期物业服务合同，明确服务内容、服务等级、收费标准、计费方式及计费起始时间等，涉及业主共同利益的约定应当一致。

（三）普通住宅小区前期物业公共服务收费标准需要调整的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决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后确定。

第十三条 车辆停放服务费管理。

（一）物业服务区域内的车辆停放服务费包括车位服务费和场地使用费。其中专有车位（库），应交纳车位服务费；业主共有车位（库）的车位使用人或租用车位的使用人应当交纳车位场地使用费。

（二）住宅物业服务区域内车库、车位应优先满足小区业主、物业使用人停车需要，业主、物业使用人要求承租车库的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

（三）利用小区公共场地、道路停放机动车是否收费，在小区业委会成立前由开发企业和物业服务企业进行合同约定；业委会成立后，由业主大会（业主委员会）按照《业主管理规约》的约定来确定。

（四）物业服务企业对于进入物业服务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。

第十四条 首次物业公共服务费的计收时间从业主、物业使用人办理物业交付使用手续次月起开始计算。业主无故拖延物业交付时间的，其物业服务费从售房单位发出交房通知书一个月后开始计收。纳入物业服务范围的已竣工但尚未售出或者因建设单位原因未按时交付物业买受人的，物业服务费用由开发建设单位交纳。

对五保户和生活低保的住户，经业主委员会和物业服务企业双方商定，可以减收或者免收物业公共服务费。

第十五条 物业公共服务费以法定产权面积（不动产权证书登记的建筑面积）计算，其中顶层跃层和阁楼按法定产权面积的一半收费，储物间、柴房不收费，车库按多层住宅标准收费；未办理产权证的以售房合同中房屋建筑面积或房产测绘部门实测的房屋建筑面积计算。

物业公共服务费按月收取。业主与物业服务企业约定预收的，从其约定，但约定期限不得超过物业服务合同期限；未作约定的，预收期限不得超过6个月。

第十六条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营性活动的，应当征得相关业主、业主大会（业主委员会）、物业服务企业的书面同意后，按照规定办理有关手续。经营所得收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第十七条 物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、环卫、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，双方应当签订服务合同，由物业服务企业向委托单位收取手续费。不得向业主收取手续费等额外费用。

第十八条 房屋出租或以其他方式交他人使用的，物业服务费用由业主或物业使用人按约定交纳，业主负连带交纳责任。

业主、使用人应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。物业发生产权或使用权转移或者灭失的，业主或物业使用人应当结清物业服务费用。违反物业服务合同约定逾期不缴纳服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；仍不缴纳的，物业服务企业可以依法追缴。

第十九条 物业服务收费实行明码标价制度。物业服务企业收费前，应当按照价格主管部门的规定，将服务企业名称、服务等级标准、服务内容、收费项目、收费标准、收费方式等内容在服务区域内的醒目位置公示，小区物业服务收费公示牌（式样）附后。

对于实行包干制收费的物业服务企业，每半年至少公布一次物业服务费和物业经营性收益的收支明细。对于实行酬金制的物业服务企业，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。对按规定单列的物业公共服务费，应每年公布一次收支使用情况，接受监督。

第二十条 实行政府指导价的普通住宅前期物业服务收费实行《服务价格登记证》制度。物业服务企业在实施住宅小区服务收费前，须按规定向价格主管部门申请《服务价格登记证》，亮证收费。

第二十一条 实行市场调节价管理的物业服务收费出现争议的，由质疑方（业主委员会或物业服务企业）委托有资质的评估机构进行成本核算或价格评估，并依据评估结果，双方约定物业服务收费标准。

第二十二条 市价格主管部门和物业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、收费行为的监督。物业服务企业违反价格法律、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。

第二十三条 未选聘物业服务企业提供物业服务的住宅小区、单位宿舍、业主自行组织的物业服务，可参照本《办法》自行协商，并在物业所在地街道办事处（乡、镇）的指导下具体实行。

第二十四条 各区县可参照本办法制定辖区内住宅小区物业服务收费管理实施办法。

第二十五条 本《办法》自印发之日起施行。2012 年 6 月印发的《黄山市物业服务收费管理实施细则》（黄价字〔2012〕68 号）同时废止。

附件 1：《黄山市中心城区住宅小区前期物业服务等级收费标准》（政府指导价）

附件 2：《黄山市中心城区住宅小区物业服务等级标准》

附件 3：小区物业服务收费公示牌（式样）