

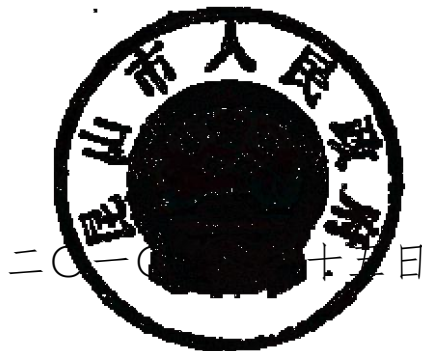
昆山市人民政府文件

昆政规〔2010〕16号

市政府关于印发昆山市物业服务收费管理 实施细则的通知

昆山开发区、花桥经济开发区、昆山高新区、旅游度假区管委会，
各镇人民政府，市各委办局，各直属单位：

《昆山市物业服务收费管理实施细则》业经市政府第 30 次
常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。



昆山市物业服务收费管理实施细则

第一条 为规范本市物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《苏州市住宅区物业管理条例》以及《物业服务收费管理办法》、《江苏省物业服务收费管理办法》、《苏州市物业服务收费管理实施办法》等有关规定，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市行政区域内，符合国家物业管理企业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 本细则所称物业服务收费，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 倡导通过公开、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。

第五条 市价格主管部门会同市物业管理行政主管部门负责本市物业服务收费的监督管理工作。

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

第七条 物业服务收费包括公共服务费和代收代办服务费、特约服务费。物业服务收费根据物业的性质、提供服务的内容和特点的不同情况，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及住宅区停车服务等专项服务收费，实行政府指导价。

非普通住宅（小区区域规划户型建筑面积全部大于 144 m²的商品住房，各类别墅、低层住宅、高级公寓等）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。

第八条 实行政府指导价的普通住宅公共服务收费，实行等级收费管理制度，今后逐步向分项目收费管理过渡，并适时调整和定期公布。各等级基准收费标准见附件一，具体执行标准可上下浮动 20%。住宅物业管理服务标准参照省质量技术监督局发布的《江苏省住宅物业管理服务标准》综合评定。

对未实施等级收费的物业，要按照物业管理规范要求，实施等级服务收费。

对少数公建配套完善、设施设备先进、运行成本高、服务内容超出七级服务标准的物业，公共服务收费标准可由业主与物业服务企业协商确定。

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，普通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；非普通住宅物业公共服务费应当向价格主管部门备案。

业主大会尚未成立的，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得二分之一以上业主同意，普通住宅应经价格主管部门核准后执行，非普通住宅应当向价格主管部门备案。

住宅前期物业管理期间变更物业服务企业的，应按规定程序重新确定物业服务收费标准，普通住宅应经价格主管部门核准后执行，非普通住宅应当向价格主管部门备案。

第十条 对开发建设单位通过规范的招标方式选择前期物业服务企业，价格主管部门和物业管理行政主管部门应加强对开发建设单位前期物业公共服务收费标准适用条件的管理。价格主管部门和物业管理行政主管部门对招投标过程中的价格行为实施监督管理，及时纠正和依法查处招投标中的违法违规行为。

普通住宅的前期物业管理服务标准应由开发建设单位参照省质量技术监督局发布的《江苏省住宅物业管理服务标准》在招标文件中明确，物业服务企业根据招标文件中明确的服务标准确定服务等级进行合理报价。中标物业服务企业和业主签订前期物业管理服务协议约定的前期物业管理服务标准应和招、投标文件中一致。

普通住宅前期物业管理实行公开招标或邀请招标的，物业服务企业应在签订《前期物业管理委托合同》后十天内持以下材料报价格主管部门备案：

1. 物业管理行政主管部门出具的中标证明；
2. 开发建设单位出具的中标通知书；
3. 物业服务企业营业执照、资质证书正副本复印件；
4. 招标文件、投标文件。
5. 前期物业管理委托合同。

第十一条 业主大会成立后，普通住宅公共服务费的收费标准，在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。

第十二条 实行市场调节价的物业服务收费，在业主大会成立前，由开发建设单位或物业服务企业与物业买受人（使用人）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。

市价格、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物业收费及有关事项。

第十三条 物业服务收费可以采取包干制或酬金制等形式约定。具体方式由业主大会与物业服务企业协商确定；业主大会成立前，由开发建设单位、物业服务企业与业主在《前期物业管理服务协议》中约定。

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。

第十四条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外支出。

第十五条 物业公共服务费用由管理服务人员费用、物业共用部位和共用设施设备日常维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、办公费用、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、管理费分摊、固定资产折旧、经业主大会同意的其他费用、合理利润（普通住宅不超过 8%）、法定税费组成。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新改造费用，由公用部位、共用设施设备所服务的业主共同承担，可以通过专项维修基金予以列支，不计入物业服务支出或者物业服务成本。

第十六条 业主、使用人自办理物业交付使用手续之日起，应按物业服务合同约定的时间交纳物业服务费用。

物业管理公共服务费以房屋所有权证登记的建筑面积计算（车库除外、阁楼减半）；未办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。未计入产权面积的附属房屋不得收取公共服务费。

第十七条 物业的电梯、水泵、中央空调等设施设备运行电费及公共照明、公共用水等纳入代收代缴费用的，由物业服务企业单独列帐，合理、公开分摊。具体分摊办法业主大会成立后由业主委员会与物业服务企业协商确定，并在物业服务合同中约定；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，在《前期物业管理服务协议》中约定，由住宅物业的业主和建设单位监督。

第十八条 纳入物业管理和服务范围的已竣工但尚未出售或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。

业主办理入住手续后未入住、未使用的物业，业主应向物业服务企业书面告知，物业公共服务费用由业主按规定标准的 70% 交纳。

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

第十九条 实行政府指导价的前期物业管理住宅小区，因开发建设单位原因分期开发，分批交付使用，给先期入住业主造成噪音、粉尘等环境污染的，业主交纳的物业管理公共服务费应低

于规定标准的 15%~30%，具体范围、比例可在《前期物业管理委托合同》和《前期物业管理服务协议》中约定，差额部分由开发建设单位补偿物业服务企业。不作约定的一律按物业管理公共服务费低于规定标准的 30%执行。

第二十条 物业管理区域内受业主或业主委员会委托实施专人管理的机动车（非机动车）停车服务收费(不含经营者具有完全产权或受产权单位委托经营的停车场地)，区别不同情况由业主或业主委员会与物业服务企业在规定浮动幅度内协商制定具体收费标准。业主（使用人）已拥有车位使用权的，停车服务收费标准按补偿物业服务企业管理费用原则制定；业主（使用人）不拥有车位使用权的，按低于社会停车收费标准、补偿物业服务企业管理费用并考虑占用公共设施应予以合理补偿的原则制定。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，可以参照上述规定的标准，收益由业主大会决定并按业主委员会与物业服务企业合同约定使用。住宅小区机动车（非机动车）停车服务收费标准详见附件二。

进入物业管理区域执行公务的执法车辆和消防、抢险、救护、环卫等特种车辆，以及业主的搬家车辆，不得收取停车费。

第二十一条 利用物业共用部位、公共场地和共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的

同意后，按照规定办理有关手续。所得收益归全体业主所有，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，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十二条 物业管理区域内，供水（原有高层住宅须一户一表改造后）、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。

第二十三条 物业服务企业未经业主、使用人同意，一次性预收物业公共服务费不得超过六个月。业主、物业使用人装修产生的垃圾应支付装修垃圾清运费，收费标准按建筑面积 3 元/平方米。

第二十四条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并收取相应服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十五条 物业服务企业将物业服务合同中的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。

第二十六条 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，每半年向业主、使用人公布物业公共服务费收支情况以及利用业主共用、共有设施的经营收益、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。

第二十七条 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休物业区域实行单独建帐，定期公布财务状况，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。

第二十八条 物业服务企业在物业服务中应当遵守国家的法律法规，规范物业管理服务行为，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

业主应当按照物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同逾期不交纳服务费用的，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偿。

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。

第二十九条 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 and 规定，由政府价格

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。

第三十条 本细则由市物价局会同市住房和城乡建设局负责解释。

第三十一条 本细则自 2010 年 10 月 1 日起执行，《关于印发昆山市物业收费管理实施细则的通知》（昆政发〔2007〕37 号）同时废止。

附件 1:

昆山市普通住宅物业公共服务收费等级基准价格

等级	基准价格 (元/月·平方米)	等级	基准价格 (元/月·平方米)	等级	基准价格 (元/月·平方米)
一级	0.20	二级	0.40	三级	0.60
四级	0.80	五级	1.00	六级	1.20
七级	1.40				

注:

1. 上述基准价格不含电梯、水泵、中央空调等设施的运行电费和公共照明、公共用水等代收代交费用。
2. 普通住宅物业公共服务标准按照《江苏省住宅物业管理服务标准》实施。
3. 普通住宅物业公共服务收费等级基准价格适时调整定期公布。

附件 2:

昆山市住宅小区停车服务收费标准

类 别		标 准
小型车（9座以下）	室 外	属于小区配套设施，由业主或业主委员会与物业企业在每月 100 元、上浮不超过 20%、下浮不限的范围内商定
	室内普通	1 业主拥有车位使用权的(业主独用车库除外)，由业主与物业企业在每月 50 元、上浮不超过 20%、下浮不限的范围内商定
		2 业主不拥有车位使用权的，由业主与物业企业在每月 250 元，上浮不超过 20%、下浮不限的范围内确定
	机械架空	按普通停车收费标准上浮 20%，下浮不限的范围内确定
	临时停车	进入小区临时停车,半小时（含半小时）内不收费；一小时内（含一小时），2 元/次；二十四小时（含二十四小时）内，5 元/次；超过二十四小时的，按时按次累计收费。
摩托车	室外共用车棚	每月每辆 8 元
助力车 电瓶车	室内共用车库	每月每辆 10 元
自行车	室外共用车棚	每月每辆 3 元
	室内共用车库	每月每辆 5 元

注：其它车型机动车停车服务收费标准由业主或业主委员会与物业企业协商确定。

主题词：经济管理 物业 收费 细则 通知

抄送：市委，市人大常委会，市政协，市委各部门，市法院，
市检察院，市各民主党派，各群众团体。

昆山市人民政府办公室

2010 年 9 月 15 日印发
