

衢州市衢江区发展和改革局 衢州市衢江区住房和城乡建设局

文件

衢江发改价〔2022〕12号

关于规范和完善衢江区普通住房前期物业服务 收费管理的通知

各房地产开发建设企业、各物业服务企业：

为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，促进物业服务行业健康发展，根据《浙江省定价目录》（2018年版）、《衢州市物业管理条例》和《衢州市住房和城乡建设局衢州市发展和改革委员会关于印发〈衢州市普通住宅小区物业“菜单式”服务标准〉的通知》（衢住建〔2021〕53号）等有关规定，结合我区实际，现就规范和完善我区普通住房前期物业服务收费管理等有关事项通知如下：

一、本通知所称的前期物业服务收费，是指首次业主大会召

开或业主委员会成立前，物业服务企业按照物业服务合同的约定，对物业服务区域内的房屋及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的服务，向业主收取的费用。

二、物业服务收费实行分类管理。根据物业的类型、物业服务不同阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。普通住房（不包括别墅、排屋、叠排等高标准住房）的前期物业服务收费实行政府指导价；别墅、排屋、叠排等高标准住房和非住房物业服务收费，以及首次业主大会召开或小区业主委员会成立以后的普通住房小区物业服务收费实行市场调节价。

三、物业服务收费实行分等级定价。不同服务等级实行不同收费标准，价格主管部门按照补偿成本和合理盈利的原则，并兼顾业主承受能力以及社会经济发展状况等因素确定物业服务收费最高限价，并向社会公布。物业服务指导价原则上每三年由区价格主管部门和物业主管部门根据实际情况可调整一次。

四、普通住房小区物业服务等级、物业服务收费的报批程序：

（一）在前期物业服务协议（物业服务企业与业主）、中标委托物业服务合同（开发建设企业与物业服务企业）和业主临时管理规约签订之前，由开发建设企业按照《衢州市普通住宅小区物业“菜单式”服务标准》和本通知规定的服务等级、相应等级收费标准，拟定本小区物业服务等级和具体收费标准，向区价格主管部门申报备案，经区价格主管部门确认，以此作为前期物业服

务招投标（协议）的服务等级和收费的标准的依据，中标（协议）的服务等级和收费标准为暂定等级和暂定收费标准，开发建设企业在售房时应公告明示暂定内容，并在前期物业服务协议、中标委托物业服务合同和业主临时规约中载明其物业服务收费为暂定收费。

（二）小区住房交付使用满八个月之日起六十日内，物业服务企业应向价格主管部门和物业主管部门提出正式申请，提交物业服务等级、物业服务企业服务标准、具体收费标准、成本测算表等资料，价格主管部门会同物业主管部门和所在社区、业主代表对其进行考评，并正式核定服务等级、收费标准。如与暂定等级、收费标准不一致的，应公告调整内容，并对暂定收费收取的物业服务费作多退少补处理。逾期未提出正式申请的，第二年起物业服务收费标准按暂定收费标准自动下调 30%。

五、公租房、拆迁安置房等保障性住房专有部分面积占比三分之二以上且业主人数占比三分之二以上的普通住房小区，向业主收取的前期物业服务收费原则上不得高于三级收费标准。

六、物业服务费计费起始时间。物业服务费自建设单位交付物业之日的次月起计收。物业服务费可以预收，预收期不得超过 12 个月。

七、纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的住房，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。未完成物业承接查验备案工作，物业服务企

业进场所产生的相关费用由开发建设单位承担。

八、物业服务收费实行明码标价。各物业服务企业应当在物业服务区域内的显著位置，将服务等级、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准、价格举报电话等有关情况进行公示。

九、本通知适用于衢州市衢江区行政区域范围内的普通住房前期物业服务收费行为及其管理。

十、本通知自 2022 年 11 月 1 日起执行。本通知下发前已获得批复的，按原批复执行。

- 附件：1.普通住房前期物业收费标准
2.普通住房前期物业服务收费预备案表
3.普通住房前期物业服务收费核定表

衢州市衢江区发展和改革局



衢州市衢江区住房和城乡建设局

2022年11月14日



附件 1

普通住房前期物业服务政府指导价收费标准

单位：元/平方米·月

服务等级	最高限价
一级	2.8
二级	2.3
三级	1.8
四级	1.3
五级	0.5

备注：

1、该表所称政府指导价为普通住房前期物业收费最高限价(含公共能耗费用)。无电梯的，在相应等级收费标准基础上扣减 0.3 元(五级除外)。

2、普通住房物业服务小区总建筑面积在 4 万平方米及以下的，物业服务收费可在该表相应等级收费标准的基础上上浮 10%。

3、计收面积以房屋所有权证载明的建筑面积为准。

附件 2

普通住房前期物业服务收费预备案表

衢江发改价预(20) 号

住房小区名称		项目地址	
建设企业名称			法定代表人
联系人			联系电话
小区基本概况			
暂定服务等级、服务标准、暂定收费标准及承诺	<p>我公司申报本小区暂定服务等级为____级，服务标准不低于《衢州市普通住宅小区物业“菜单式”服务标准》中相应等级对应标准，暂定收费标准为_____元/平方米·月。</p> <p>承诺事项：</p> <p style="text-align: right;">开发建设企业（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
价格主管部门意见	<p style="text-align: center;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		

注：1、本备案表一式三份，区发改局、区住建局和开发建设企业各一份。

2、开发建设企业应当按照有关规定，在售房时将暂定服务等级、内容、标准以及收费项目、暂定收费标准等进行公示。

附件 3

普通住房前期物业服务收费核定表

衢江发改价核（20 ） 号

住房小区名称		项目地址	
物业企业名称			法定代表人
联系人			联系电话
物业基本概况			
服务等级、服务标准及收费标准	<p>我公司申请核定本小区服务等级为____级，收费标准为_____元/平方米·月。</p> <p style="text-align: center;">物业服务企业（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
物业主管部门意见	<p style="text-align: center;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
价格主管部门意见	<p style="text-align: center;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		

注：1、本备案表一式三份，区发改局、区住建局和物业服务企业各一份。

2、物业服务企业应当按照有关规定，在物业服务区域内的显著位置，将服务等级、内容、标准以及收费项目、收费标准等进行公示。