

# 丽水市发展和改革委员会 丽水市住房和城乡建设局 文件

丽发改价格〔2023〕140号

## 丽水市发展和改革委员会 丽水市住房和城乡建设局 关于印发《丽水市区物业服务收费管理 实施办法（修订）》的通知

莲都区发改局、建设局，丽水经开区发展改革部、建设管理部，  
市区各物业服务企业：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业合法权益，根据《丽水市物业管理条例》以及国家和省物业服务收费管理有关规定，重新修订了《丽水市区物业服务收费管理实施办法》。现印发给你们，请遵照执行。

丽水市发展和改革委员会

丽水市住房和城乡建设局

2023年5月30日

(此件公开发布)

# 丽水市区物业服务收费管理实施办法（修订）

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业合法权益，根据《丽水市物业管理条例》以及国家和省物业服务收费管理有关规定，结合丽水市区实际，制定本办法。

一、本办法适用于本市市区范围内的物业服务收费管理。

二、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的约定，对房屋共用部位及配套的共用设施设备和相关场地维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序等服务，向业主或物业使用人收取的费用。专有面积部分内的维修、养护或其他服务不在本办法所称物业服务收费范围内。

三、提倡业主通过公开、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，禁止价格欺诈和价格歧视，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

四、市价格主管部门会同市物业主管部门负责本辖区内物业服务收费政策的制定、实施和监督管理工作。区价格主管部门会同区物业主管部门负责莲都区内普通住宅小区前期物业服务收费标准（基准价及浮动幅度）的制定、实施和监督管理工作。丽水开发区普通住宅小区前期物业服务收费标准（基准价及浮动

幅度)参照莲都区执行。

五、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，由物业服务合同双方参考有关物业服务等级标准、技术规范等因素在物业服务合同中约定。

六、物业服务一般包括以下内容：

(一)物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护保养；

(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)车辆停放管理和秩序维护以及协助做好安全防范工作；

(五)物业装饰、装修中有关管理服务；

(六)物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理；

(七)合同约定的其他公共性服务内容。

七、物业服务收费根据不同物业的性质和特点、物业服务的不同阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅小区在业主委员会未成立之前的前期物业服务收费实行政府指导价。

别墅、排屋等非普通住宅小区和办公、商务楼宇等非住宅物业，以及业主委员会成立后的普通住宅小区物业服务收费实行市场调节价。鼓励有条件的老旧小区引入专业物业管理或业主自行管理、自主收费。

八、普通住宅小区前期物业服务收费实行分类分项分级定价。根据浙江省丽水市地方标准《住宅小区物业服务规范》（DB3311/T 132-2020）规定的各等级服务内容和标准确定相应的普通住宅小区前期物业服务收费等级；物业服务等级收费标准（基准价及浮动幅度）由区价格主管部门会同区物业主管部门按照按质论价、补偿成本和合理盈利的原则确定，并对物业服务收费标准原则上每三年进行一次评估，应视评估情况合理调整，及时向社会公布。

普通住宅小区的开发建设单位应当在销售物业之前，拟定前期物业服务方案，确定物业服务等级，在公布的相应物业服务收费等级的基准收费标准及浮动幅度内，根据住宅小区规模和物业服务成本，通过招标或与物业服务企业协议确定具体的收费标准，并在前期物业服务合同中明确。

九、在前期物业服务合同期限内，普通住宅小区需适当调整物业服务收费标准的，在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，应当由物业服务区域内专有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，并征得参与投票的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后作出调整。由居民委员会与物业服务企业重签订物业服务合同，并报区物业主管部门备案后实施。

十、普通住宅小区物业服务成本构成包括以下部分：

(一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(三) 物业管理区域清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用;

(四) 办公费用;

(五) 物业服务企业的固定资产折旧;

(六) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(七) 经业主大会同意的其他费用。

十一、实行市场调节价的物业服务收费，由业主或业主委员会与物业服务企业双方协商确定。并在物业服务合同中，明确物业服务内容、收费标准等事项，规范物业服务委托方和受托方的责权利关系和行为。

十二、纳入物业管理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物业，物业服务费用由开发建设单位全额交纳。

十三、业主（或开发建设单位）、业主委员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。

包干制是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式。

酬金制是指业主向物业服务企业预交物业服务费用，物业服务企业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，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

十四、实行物业服务费用包干制的，物业服务费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。物业服务企业应当于每年第一季度公布上一年度物业服务合同履行情况和物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况。

十五、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，属于代管性质，为所缴纳的业主所有，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

物业管理的各项资金应当按规定建账立制，并于每年第一季度公布上一年度其收支情况，接受全体业主的监督。业主或业主大会对公布的物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务企业应当及时答复。业主和业主委员会对公布的收支账目有异议的，可聘请有资质的中介机构进行审计。审计所需费用可在物业共用部位、共用设施设备的经营收益中支出。

十六、前期物业管理期间，共用电梯及由物业管理企业管理的增压水泵等高能耗设施设备运行消耗的电费单独按实向业主分摊；具体分摊办法由业主或开发建设单位与物业服务企业协商确定，并在物业服务合同中约定；电梯、消防、智能门禁等年检

和维保费用，楼道、小区公共照明设施等运行、维护费用属正常的物业运行成本，不得向业主另行分摊。

十七、物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过物业专项维修资金列支或通过保修金预支，不得计入物业服务成本或物业服务支出。

十八、既有住宅加装电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金按照《丽水市区既有住宅加装电梯实施意见》实行，主要由业主承担，具体费用应根据业主所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。

十九、物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受上述单位委托代收上述费用的，双方应当签订委托协议，物业服务企业可向委托方收取代办服务费，但不得向业主收取手续费等额外费用。住宅小区共用设施设备维护管理、保洁、绿化等物业服务过程中的用水、用电、用气与民用同价。

二十、物业服务收费由物业服务企业按物业服务合同约定的期限向业主、使用人收取。未作约定的，预收期限不得超过12个月。

物业服务费自房屋统一交付使用次月起计收，未实行房屋统一交付的以购房者（业主）领取钥匙次月起计收。

二十一、物业服务费按房屋所有权证登记的建筑面积计收。



尚未办理产权登记的，以物业买卖合同上的建筑面积为准。地上汽车库（独立车库）、地下汽车停车位（库）及地下储存室、工具间等可按附载登记的建筑面积或按个计收物业服务费，并在物业服务合同中约定。

二十二、业主应当按照物业服务合同的约定按时足额缴纳物业服务费。业主违反物业服务合同约定，逾期不缴纳物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不缴纳的，物业服务企业可以依法追缴。

业主与使用人约定由使用人缴纳物业服务费的，从其约定，业主负连带缴纳责任。

物业产权转移时，原业主或者使用人应当及时结清物业服务费或者物业服务资金。

二十三、物业服务企业已接受委托实施物业服务并收取服务费的，其它部门和单位不得再向业主、使用人重复收取性质和内容相同的费用。

二十四、对住宅小区实施物业管理过程中涉及的车辆停放服务、装修装饰垃圾清运、代办服务和其他特约服务等收费，按政府价格主管部门有关规定执行，政府价格主管部门未作规定的，由委托双方协商确定。

物业服务企业不得向业主或装修单位（装修人）收取楼道维护费、进出人员出入证工本费（遗失补办的除外）等违规费用。

二十五、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。为确保普通住宅小区前期物业服务内容和要求完整实施，实行物业服务评价机制，落实评价结果奖惩措施，具体评价办法由莲都区建设局、经发区建设管理部各自自行制定。依据浙江省丽水市地方标准《住宅小区物业服务规范》（DB3311/T 132-2020）规定，莲都区建设局、经发区建设管理部应会同有关单位对普通住宅小区前期物业服务合同履行情况按照“双随机”办法每年进行1次抽查考评。业主或业主委员会可委托第三方评估机构依据物业服务合同约定的物业服务质量、内容、标准等进行综合评价，综合评价结果与抽查考评结果同等效力。评价所需费用可在物业共用部位、共用设施设备的经营收益中支出。

二十六、物业服务收费实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内的显著位置，将企业名称、收费对象、服务等级、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间以及收费项目、收费标准、价格管理形式、收费依据、价格举报电话12315等有关情况进行公示。

二十七、违反本办法规定的价格违法行为，由相关部门按职责依照《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律、法规、规章予以查处。

二十八、本办法由市价格主管部门、市物业主管部门负责解释。

二十九、本办法自 2023 年 7 月 1 日起执行。本办法施行后，尚未成立业主委员会的，继续按前期物业服务合同执行；已成立业主委员会的，按业主大会的决定执行。此前物业服务收费规定，凡与本办法不一致的，一律以本办法为准。原丽水市发改委、建设局《关于修订〈丽水市区物业服务收费管理实施办法〉的通知》（丽发改价管〔2013〕185 号）同时废止，丽水市发改委、建设局《关于丽水市区普通住宅小区前期物业服务收费标准的通知》（丽发改价管〔2013〕205 号）待莲都区普通住宅小区前期物业服务收费标准制定施行后废止。

附件：《丽水市区物业服务收费管理实施办法（修订）》政策解读

---

抄送：省发展改革委、省住建厅，市委办、市人大办、市政府办、市政协办，莲都区人民政府，丽水开发区管委会，各县（市）发展和改革局、建设局。

---

丽水市发展和改革委员会办公室

2023年5月30日印发

---