

连云港市发展和改革委员会 连云港市住房和城乡建设局 文件

连发改收费发〔2020〕35号

关于贯彻落实《江苏省物业服务收费 管理办法》有关问题的通知

各区发改局（经发局）、住建局，开发区、徐圩新区、高新区、云台山景区发改、住建部门，市区各物业服务企业：

《江苏省物业服务收费管理办法》（苏发改规发〔2018〕3号）已于2019年1月1日正式实施。为进一步贯彻落实省办法，规范本市物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，现结合我市实际提出如下意见，请一并遵照执行。

一、普通住宅（含保障性住房）前期物业公共服务收费实行政府指导价

市发展和改革委员会同市住房和城乡建设局负责制定前期物业收费标准和物业服务等级标准。建设单位应在政府指导价范围内，通过公开招投标等合法方式选聘物业服务企业，并在前期物业服务合同中约定服务内容、服务等级及收费标准等。

二、明确无物业服务企业提供的普通住宅小区相关收费政策

住宅区域无物业服务企业提供服务，街道办事处（乡镇人民政府）依法提供应急物业服务或委托居（村）委会托管物业服务的，普通住宅物业公共服务费和汽车停放费收费标准由街道办事处（乡镇人民政府）在政府指导价范围内决定，并报所在地的区级物业行政主管部门、发展和改革部门备案。

三、明确小区居民生活垃圾处理收费政策

对已实施物业管理的小区，物业服务企业负责区域内的环境卫生保洁工作，住户垃圾处理费用列入物业公共服务费，不得另行收取。环卫部门从物业公共服务费中按实际入住户数每户每月2元的标准提取，用于垃圾的收集、清运等后续费用支出。

四、明确空置房物业公共服务收费政策

已符合房屋交付使用条件，但因业主原因未及时办理入住手续、业主办理入住手续后6个月（含）以上未入住的或入住后连续6个月（含）以上未使用的空置物业，业主应在空置前向物业服务企业书面备案，其物业公共服务费按合同约定标准的70%交纳。业主在装修装饰期间应全额交纳物业公共服务费。业主大会或物业管理委员会成立后，空置房收费标准由业主大会、业主大会授权的业主委员会或物业管理委员会与物业服务企业协商确定。

五、明确二次供水收费政策

已移交给供水企业管理的二次供水设施设备日常维保检测及水箱清洗等费用，由供水企业承担，不得计入物业服务费用成本支出。

六、明确汽车停放收费和车位租金政策

(一)汽车停放收费。市发展和改革委员会同市住房和城乡建设局负责制定、公布和调整普通住宅(含保障性住房)物业管理区域内前期汽车停放费基准价与浮动幅度。

业主共有车位(库)实行包年、包月停放管理并收费的,包年停放最长为一年,收费标准不得高于包月停放收费累计额。

(二)车位租金。建设单位未出售或者未附赠的普通住宅(含保障性住房)物业管理区域内车位(库)出租,租金的基准价与浮动幅度由市发展和改革委员会同市住房和城乡建设局制定。具体租金标准由建设单位在规定的基准价与浮动幅度范围内与车位使用人在合同中约定。

物业管理区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的,租金的基准价与浮动幅度由市发展和改革委员会同物业管理、人防等行政主管部门制定。具体租金标准在规定的基准价与浮动幅度范围内确定。人防车位(库)租金预收期限每次不得超过《人民防空工程平时使用证》有效期,且每次租赁期限不得超过三年。

(三)汽车临时停放费。物业管理区域内依法设置的临时停车位,可以收取汽车临时停放费。业主大会或物业管理委员会成立前,汽车临时停放费实行政府指导价,由市发展和改革委员会同市住房和城乡建设局制定并公布。业主大会或物业管理委员会成立后,由业主大会、业主大会授权的业主委员会或物业管理委员会与物业服务企业协商决定。

建设单位在满足本物业管理区域内业主购买和承租需要后多余的车位(库),可作为临时停车位(库)。物业服务企业收取

汽车临时停放费应按规定在临时停车场地显著位置设置收费公示牌。

七、明确其他物业收费政策

（一）物业管理区域内，电梯、水泵（不含泵房移交自来水公司的）、中央空调、集中供热、监控机房等共用设施设备运行产生的电费及公共照明、公共用水等费用合同中没有约定或约定不明确的，按业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊，由物业服务企业代收代缴。

物业服务企业可以按照约定向业主、物业使用人预收一定数额的分摊费用，但是预收的期限最长不得超过一年。

（二）新建住宅小区实行门禁出入证（卡）管理的，应当为每户业主免费配置不少于4张出入证（卡），为购买或租用停车位（库）的业主每个车位（库）免费配置1张汽车出入卡；改造升级实行出入证（卡）管理的物业管理区域，应当为每户业主免费配置不少于4张出入证（卡）和为购买或租用停车位（库）的业主每个车位（库）免费配置1张汽车出入卡。业主或者物业使用人另有需求或因保管不善导致丢失、损坏申请办理的，物业服务企业可以按制作成本收取适当费用。

业主大会、业主大会授权的业主委员会或物业管理委员会对出入证（卡）的管理另有决定的，从其决定。

（三）装修建筑垃圾清运处置费。清运处置费实行市场调节价，收费标准及交费方式由双方约定，清运处置费不得与物业服务费等费用搭车收取。

（四）住宅小区业主大会或物业管理委员会成立后，可以委

托第三方机构根据各等级物业服务标准对本小区物业服务成本进行测算，根据其出具的评估报告合理确定本小区物业公共服务等级及收费标准，并通过物业服务合同约定执行。

（五）特约服务费，是指物业服务企业为满足部分业主、物业使用人特别需要而收取的费用。

特约服务费实行市场调节价，由业主、物业使用人与物业服务企业根据服务内容、服务标准协商确定，应单独签订合同，不得与物业公共服务及收费合同捆绑签订。

八、明确物业服务收费公示制度

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显著位置公示物业服务企业名称、服务内容、服务等级、服务标准、服务项目、计费方式、收费标准以及收费依据，接受业主或物业使用人的监督，不得向业主或物业使用人收取任何未予标明的费用。

物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，在物业管理区域内显著位置设立公示栏，每年将物业公共服务费、汽车停放费、经营公共设施收益收支和公共水电费分摊等情况如实公示，接受全体业主的监督，每次公示时间不少于15天。

九、市区普通住宅小区物业公共服务等级标准、物业公共服务收费政府指导价、车辆停放收费政府指导价详见附件 2. 3. 4。

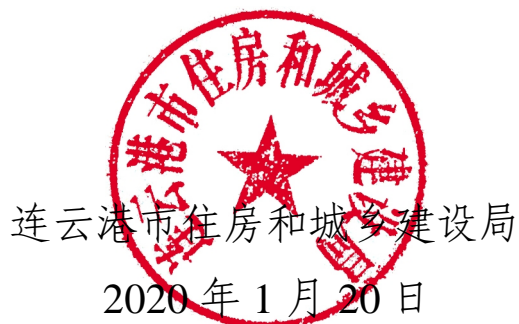
十、本通知自 2020 年 1 月 1 日起执行。《关于印发〈连云港市物业服务收费管理实施办法〉的通知》（连价规〔2014〕1号）、《关于印发〈连云港市物业服务收费公示制度〉的通知》（连价规〔2016〕4号）同时废止。

附件: 1、《江苏省物业服务收费管理办法》(苏发改规发〔2018〕3号)

- 2、市区普通住宅小区物业公共服务等级标准
- 3、市区普通住宅小区物业公共服务收费政府指导价
- 4、市区普通住宅小区车辆停放收费政府指导价



连云港市发展改革委



连云港市住房和城乡建设局

2020年1月20日

抄送: 省发展和改革委员会, 省住房和城乡建设厅, 市市场监督管理局。

连云港市发展和改革委员会办公室

2020年1月20日印发
