

政策解读

南京发布修订、调整后的物业服务收费管理政策 现有住宅仍按已签订的物业服务合同约定执行 新建普通住宅前期物业服务招标执行新收费标准

为进一步发挥市场在资源配置中的决定性作用，建立“质价相符”的物业服务价格机制，规范物业服务收费行为，切实保障业主和物业服务企业的合法权益，促进我市物业服务行业持续健康发展，根据《江苏省物业管理条例》《南京市住宅物业管理条例》《省发展改革委 省住房城乡建设厅关于印发〈江苏省物业服务收费管理办法〉的通知》（苏发改规发〔2018〕3号）等规定，市发改委会同市房产局按照政府价格管理规定要求，拟定了《我市物业服务收费管理政策调整方案》。经市政府同意，近日，市发改委、市房产局联合印发《关于贯彻〈江苏省物业服务收费管理办法〉的实施意见》《关于印发〈南京市普通住宅前期物业公共服务等级和收费标准〉的通知》，修订、调整后的物业服务收费新政策自2021年4月26日开始实施。

【调整背景】为什么要修订、调整物业服务收费政策

市发改委相关负责人介绍，从政策层面看，2013年我省修订后的《江苏省物业管理条例》开始施行，2016年我市出台《南京市住宅物业管理条例》，2019年我省修订后的《江苏省物业服务收费管理办法》开始施行，我市现行的物业服务收费管理政策还存在不衔接的情况，需要进一步调整、完善。

从实践层面看，随着物业服务行业快速发展，物业服务企业提供的服务内容不断丰富，人民群众对物业服务品质需求不断提高。根据专业机构调查结果，我市物业服务行业经营成本中七成以上是人力成本，我市现行的普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准制定于2006年，实施至2020年的十五年间，我市最低工资标准由2006年的750元/月提高至2020元/月，增幅169.3%，物业服务企业经营成本不断上升，为建立质价相符的物业服务机制，需要调整政府指导价标准，促进物业服务行业持续健康发展，满足人民群众对高质量物业服务的需求。

【调整内容】物业服务收费政策修订、调整的主要内容有哪些

一是完善物业服务等级内容，原有的物业服务等级内容操作性不强，修订后将服务等级调整为五级，每个等级都从基础服务、客户服务、公共部位管理、公共设施设备管理、秩序维护管理、环境卫生管理、绿化养护管理等七个方面进行了明确和细化，每一项都有具体的量化标准，便于物业服务企业操作执行。

二是调整普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准，调整后的收费标准在全国同类城市中处于中等水平。汽车停放费、车位租金政府指导价标准未调整，普通住宅物业公共服务收费、汽车停放费、车位租金的定价管理形式未调整，装修垃圾清运费由原来的政府指导价调整为市场调节价。

南京市普通住宅前期物业服务收费政府指导价新标准

服务等级	多层最高收费标准 (元/平方米·月)	高层最高收费标准 (元/平方米·月)
一级	0.50	0.90
二级	0.70	1.20
三级	1.00	1.60
四级	1.30	2.10
五级	1.70	2.60

备注：

1.建设单位对前期物业服务进行招投标时，物业服务企业列出超出服务等级内的服务项目和具体内容时，可在对应等级最高收费标准基础上上浮，上浮最高不超过 20%。

2.按照住房和城乡建设部发布的《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)规定，多层：建筑高度不大于 27m，高层：建筑高度大于 27m。

南京与国内主要城市收费标准比较

序号	城市	普通住宅前期物业服务收费标准 (元/平方米·月)		备注
		最低	最高	
1	南京	0.50 (多层) ; 0.90 (高层)	1.70 (多层) ; 2.60 (高层)	最高可上浮 20%
2	北京	已取消政府指导价		
3	上海	已取消政府指导价		
4	广州	0.45 无电梯; 0.90 有电梯	1.45 无电梯; 2.80 有电梯	
5	武汉	0.70 无电梯; 1.20 有电梯	2.70 无电梯; 3.20 有电梯	最高可上浮 20%
6	苏州	0.64	3.58	

三是非普通住宅和非住宅的物业服务收费实行市场调节价，细化了非普通住宅认定范围。

四是简化收费管理模式，实行政府指导价管理的物业服务收费由原来的核准，改为备案前期物业服务合同，简化程序，减轻物业服务企业负担。

【适用范围】普通住宅前期物业服务收费政府指导价新标准的适用范围是什么

市发改委相关负责人强调，新的物业服务收费标准适用范围是新建普通住宅，也就是建设单位通过招投标选聘物业服务企业时按照新标准执行，不是所有住宅小区收费都要调价。

现有住宅仍按已签订的物业服务合同约定执行。如果现有的普通住宅需要调整物业服务收费，需要由业主共同决定，具体分为两种情况：

1.业主大会成立前，按照《南京市住宅物业管理条例》第三十九条规定履行下列程序，即：（1）物业服务企业委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计，审计报告在物业管理区域内显著位置公示三十日；（2）物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业管理区域内显著位置公示三十日，并书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、区价格和物业管理行政主管部门；（3）调价方案依照《中华人民共和国民法典》有关规定经业主表决通过，表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

2.业主大会成立后，由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商，通过物业服务合同约定执行。

南京市物业服务收费政策问答

1.为什么要调整物业服务收费政策？

我市现行的物业收费管理政策分别制定于2005年、2006年。实施十多年来，随着经济社会快速发展，物业服务领域的内部要素和外部环境都发生了较大变化，相关政策已与我市物业行业发展需要不相适应。

（1）从政策层面看。2013年我省修订后的《江苏省物业管理条例》开始施行，2016年我市出台《南京市住宅物业管理条例》，2019年我省修订后的《江苏省物业服务收费管理办法》开始施行，我市现行的物业服务收费管理政策制定于2005年，还存在不衔接的情况，需要进一步调整、完善。

（2）从实践层面看。根据成本调查结果，我市物业服务行业经营成本中七成以上是人力成本，目前执行的普通住宅物业公共服务收费政府指导价标准制定于2006年，实施至2020年的十多年间，我市最低工资标准由2006年的750元/月提高至2020元/月，增幅169.3%；企业职工基本养老保险、住房公积金、城镇居民人均可支配收入等均同步提高。随着物业服务行业快速发展，物业服务企业提供的服务内容不断丰富，人民群众对物业服务品质需求不断提高，物业服务企业经营成本不断上升，为建立质价相符的物业服务机制，需要调整政府指导价标准，促进物业服务行业持续健康发展，满足人民群众对高质量物业服务的需求。

2.物业服务收费包含哪些收费项目，具体内涵是什么？

物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同对物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的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，向业主或者物业使用人所收取的费用。

物业服务收费包括物业公共服务费、汽车停放费和其他服务费。

3.物业公共服务费具体内涵是什么，包含哪些方面？

物业公共服务费，是指物业服务企业按照物业服务合同约定，在物业管理区域内为业主或者物业使用人提供具有公共性和普遍性的物业基本服务收取的费用。

物业管理区域内物业公共服务费一般由下列因素构成：物业管理服务人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的工会经费、职工教育经费等；物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用；清洁卫生费用；绿化养护费用；秩序维护费用；办公费用；物业服务企业固定资产折旧；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；经业主大会同意的其它费用；法定税费以及合理利润。

应当由住宅专项维修资金支出的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，不得计入物业服务成本或物业服务费支出。

4.物业公共服务费哪些情况由政府定价？

普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价；业主大会成立后，普通住宅物业公共服务费实行市场调节价，由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商，通过物业服

务合同约定执行。非普通住宅、非住宅物业服务费实行市场调节价。

5.普通住宅前期物业服务等级的具体内容包含哪些？

普通住宅前期物业服务等级共分为五级，包含基础服务、客户服务、公共部位管理、公共设施设备管理、秩序维护管理、环境卫生管理、绿化养护管理等七个方面。《服务等级和收费标准》中所列“服务项目和服务标准”为行业推荐物业服务标准中的核心内容，详细服务项目及标准，应参照市物业管理行政主管部门制定的《前期物业服务合同》、发布的《南京市住宅物业服务标准（推荐试行）》执行。

6.普通住宅前期物业服务费指导价的具体标准是什么？

普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准，一级至五级，多层最高不超过 0.5-1.7 元/平方米·月，高层不超过 0.9-2.6 元/平方米·月。建设单位对前期物业服务进行招投标时，物业服务企业列出超出服务等级内的服务项目和具体内容时，可在对应等级最高收费标准基础上上浮，上浮最高不超过 20%。

服务等级	多层最高收费标准 (元/平方米·月)	高层最高收费标准 (元/平方米·月)
一级	0.5	0.9
二级	0.7	1.20
三级	1.0	1.60
四级	1.30	2.10
五级	1.70	2.60

7.这次调整物业费标准适用范围是哪些？

新物业费标准适用范围是新建普通住宅，不是所有住宅小区都涨价。

(1)新的收费标准实施后：新建普通住宅在建设单位通过招投标或协议方式选聘物业服务企业时，执行新的物业公共服务收费标准。

(2)新的收费标准实施前：已签订物业服务合同的普通住宅，物业公共服务等级及其收费标准等仍按原合同约定执行。

8.既有普通住宅小区执行什么收费政策？

既有普通住宅小区已签订物业服务合同的普通住宅，物业公共服务等级及其收费标准等仍按原合同约定执行；已经依法通过协议、合同等形式约定的物业服务收费等事项，与国家、省、市规定政策不冲突的，继续按原约定执行。

9.既有普通住宅小区如果要调整收费标准，需要履行哪些手续？

既有普通住宅小区需要调整物业服务收费标准的，依法按规定程序进行，具体包括两种情况：

(1)业主大会成立前：普通住宅物业公共服务收费标准因服务成本变化或政府指导价标准变动需要调整的，在政府指导价范围内依法按规定程序进行调整，按照《南京市住宅物业管理条例》第三十九条规定履行下列程序，即：即：(1)物业服务企业委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计，审计报告在物业管理区域内显著位置公示三十日；(2)物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业管理区域内显著位置公示三十日，并书面告知街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)

民委员会、区价格和物业管理行政主管部门；（3）调价方案依照《中华人民共和国民法典》有关规定经业主表决通过，表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

（2）业主大会成立后：由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商，通过物业服务合同约定执行。

10.预收物业公共服务费有什么规定？

物业服务企业可以根据物业服务合同预收物业公共服务费用，但预收的期限最长不得超过一年。

11.哪些类型属于非普通住宅？

以项目核准（备案）文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证（含规划总平面图）、不动产权证或国有土地使用权证等相关文件为依据认定，非普通住宅包含以下几个方面：

（1）酒店式公寓、商住综合楼中的住宅；

（2）获得住建部 3A 级住宅性能认定的住宅；

（3）设备设施配备先进、服务品质高以及运营成本高，经市级物业管理行政主管部门和市级价格主管部门组织的专家组评定的高品质住宅。

12.门禁出入证，车辆出入证是否要收费？

新建住宅小区实行门禁出入证（卡）管理的，或住宅小区交付使用后新配置或升级改造门禁系统实行门禁出入证（卡）管理的，应当为每户业主一次性免费配置不少于 4 张出入证（含 IC 卡等），业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证（卡）的，可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

物业服务企业对车辆实行出入证（卡）管理的，应当为停车

业主或物业使用人免费配置 1 张出入证（含 IC 卡等）。因遗失、损坏需要补办的，可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

13.集中供暖、恒温恒湿等系统怎么收费？

设有集中供暖系统、恒温恒湿等特殊系统的物业，应按照“单独列账、以收抵支、收支平衡”的原则，业主大会成立前，由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定系统收费方案。业主大会成立后，由物业服务企业提出相关特殊系统收费方案，经业主大会或者业主大会授权的业主委员会同意后收取。物业服务企业应当定期向业主公布收支情况。

14.物业服务企业收费公示有哪些要求？

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、收费项目、收费标准、收费方式以及收费依据、举报电话等，自觉接受业主、物业使用人的监督。

15.物业服务企业能否向装修人员收取电梯费等费用？

物业服务企业不得向业主和装修单位收取装修人员出入证工本费、电梯使用费等费用。

16.如果房屋空置或车位空置，有没有收费优惠政策？

省和市现有物业服务收费管理政策，没有房屋或车位空置收费优惠政策，但也没有禁止物业服务企业对房屋或车位空置收费进行优惠。

普通住宅小区已经依法通过协议、合同等形式约定的物业服务收费等事项，与国家、省、市规定政策不冲突的，继续按原约定执行。如果合同中约定了房屋或车位空置优惠政策，物业服务

企业需要继续履行。

17.水电公摊费用是怎么规定的？

物业管理区域内，电梯、水泵、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，物业服务企业单独列账，按照物业服务合同约定的方式由全体业主分摊，物业服务企业应当定期公布实际费用和分摊情况。分摊费用已计入物业公共服务费成本的，不得重复收取。

18.装修垃圾清运和处理怎么收费？物业公司能不能收装修管理费？

业主或者物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾，可以委托物业服务企业或者清运公司清运，并承担清运费和处置费。物业服务企业不能向业主或者物业使用人收取装修管理费。

19.普通住宅前期物业服务合同是否需要到价格主管部门备案？

普通住宅前期物业服务合同自签订之日起三十日内，由物业服务企业向物业项目所在区物业管理行政主管部门和价格主管部门备案。