

武汉市发展和改革委员会 文件 武汉市住房保障和房屋管理局

武发改价格〔2018〕147号

关于转发《湖北省物业服务收费管理办法》的通知

各区发展改革委（物价局）、房管局，各有关单位：

现将《省物价局省住房和城乡建设厅关于印发〈湖北省物业服务收费管理办法〉的通知》（鄂价工服〔2018〕22号）转发给你们，请遵照执行。

武汉市发展和改革委员会

武汉市住房保障和房屋管理局

2018年3月22日

湖北省物价局 文件

湖北省住房和城乡建设厅

鄂价工服〔2018〕22号

省物价局 省住房和城乡建设厅关于印发 《湖北省物业服务收费管理办法》的通知

各市、州、直管市、神农架林区物价局（发展改革委）、建委（房管局）：

现将《湖北省物业服务收费管理办法》印发给你们，请遵照执行。



湖北省住房和城乡建设厅

2018年2月28日

湖北省物业服务收费管理办法

第一条 为规范物业服务收费行为,维护业主和物业服务主体合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、国务院《物业管理条例》、《湖北省价格条例》、《湖北省物业服务和管理条例》等法律、法规,结合我省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内的物业服务收费及其监督管理,适用本办法。

第三条 物业服务收费应当遵循合法、合理、公开、诚实信用以及质价相符的原则。

本办法所称物业服务收费,是指物业服务主体按照物业服务合同约定,对房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护和管理,维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序,向业主或物业服务使用人收取的费用。

第四条 住宅前期物业服务收费实行政府定价管理,收费标准由价格主管部门会同同级房产主管部门,综合考虑物业服务内容、服务标准、服务成本和业主承受能力等因素,按照规定的定价权限和程序制定,并向社会公布。物业服务成本按照物业服务定价成本监审办法审核确定。

建设单位应当依法公开选聘前期物业服务主体,在政府制定的收费标准内与之约定具体收费标准,签订前期物业服务合同,并按规定向价格主管部门报送物业服务及收费标准等资料。

符合下列条件之一，应当依法成立业主大会的住宅区，其物业服务收费不作为前期物业实行政府定价管理：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十的；

（二）交付的房屋套数达到总套数百分之五十的；

（三）自首位业主入住之日起满两年且已入住户数比例达到百分之二十的。

第五条 实行政府定价管理以外的物业服务，由业主大会按照公平、公正、公开原则，择优选聘物业服务主体，并与之签订物业服务合同，对服务内容、服务标准、收费标准等进行约定。

物业服务合同期内，物业服务主体不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，应当征得业主大会同意。征求意见前，应当在物业管理区域内按幢公示拟调价方案及理由、成本变动情况等资料，公示时间不少于十五日。

鼓励各地因地制宜创新物业服务管理模式，通过政府主导、市场运作，社会参与、多元共治，推进突出服务群众价值取向、体现公益属性的“红色物业”发展，更好满足居民基本物业服务需求。

第六条 前期物业服务合同生效之日至房屋交付之日的物业服务费，由建设单位承担；房屋交付之日后的物业服务费，由业主承担。

房屋交付后一年内无人入住的，空置期间业主承担物业服务

费的比例，由当地价格主管部门会同房产主管部门确定。

第七条 物业服务费以建筑面积为计价单位，按月计费。

第八条 建设单位应当按照建设项目规划设计条件和配建标准建设停车库（位），优先满足业主停车需求。商品房销售前，应当制定车库（位）租售方案，明确车库（位）的权属及数量、租赁价格、销售价格、价格有效期等，并按规定报房产主管部门备案。

建设单位应当在销售场所醒目位置公示已备案的车库（位）租售方案，不得以不公平的高价租售或者与商品住房等捆绑租售车库（位）。

对公众投诉频繁、矛盾突出的车库（位）租售价格，当地价格主管部门应当开展成本调查，通过公开成本调查结果，引导督促建设单位合理定价。对成本调查证实租售价格过高，经提醒告诫后仍不改正的，应当依法依规处理。

第九条 物业管理区域内占用业主共有道路或者场地用于停放机动车辆的车位，属于全体业主共有，可以收取停车费，其管理、使用、收费等具体事项由业主大会决定，建设单位、物业服务主体等不得销售或者变相销售。

对业主拥有产权或使用权的车库、车位不得收取停车费。

第十条 对进入住宅和非住宅物业管理区域内的下列车辆，应当免收停车费：

（一）执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险

车、邮（快）递车、环卫车、市政设施维护维修车、殡葬车；

（二）法律、法规规定应当予以免费的车辆，如肢残人驾驶的专用代步车辆等；

（三）临时停车不超过 30 分钟的车辆；

（四）为业主或物业使用人提供搬家、配送货物服务的车辆；

（五）当地人民政府批准免费的其他车辆。

第十一条 利用业主共用部位、共用设施设备经营所得收益属于全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途。

物业服务主体代为收取、保管前款经营收益，可以按合同约定提取劳务费。

物业服务费收入与使用支出情况，业主共用部位、共用设施设备经营所得收益及支出情况，应当每半年公示一次，并适时审计，接受业主监督。

第十二条 对房屋装修实行保证金管理的，由物业服务主体与业主协商或业主大会制定管理办法，对保证金标准、退还时间和相关责任等进行具体规定。

装修产生的建筑垃圾，业主或物业使用人委托物业服务主体清运的，清运费用由双方协商约定。省级以上人民政府另有规定的，从其规定。

第十三条 住宅区实行出入证（卡）管理的，建设单位或者物业服务主体应当为业主免费配置出入证（卡），每户人员出入证（卡）不少于 3 张，车辆识别卡每车一张。业主因遗失、损坏

需补办的，可以按公示标准收取制作成本费。

第十四条 对为业主或物业使用人提供维修安装等临时性服务的外来人员、车辆，物业服务主体等不得收取任何费用。确因实行出入证（卡）管理的需要，可以按公示标准收取押金，并在退证（卡）时全额退还。

第十五条 物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，应当向最终用户收取有关费用。

房产主管部门应当在同级人民政府领导下，协同相关行政主管部门、专业经营单位，制定配套设施设备不齐全的老旧小区物业改造规划和年度实施计划，完善配套基础设施和公共服务设施，改善老旧小区的综合环境和物业服务。

供水、供电专业经营单位未抄表到户的物业管理区域，水电总分表之间的正常损耗，可纳入物业收费范围，供电损耗计入比例原则上不超过总表计量数的 7%，当地价格主管部门会同房产主管部门制定具体办法，报同级人民政府同意。

物业服务主体接受委托在物业管理区域内提供集中供暖或者制冷服务的，收费标准应当与业主大会协商约定。有计量器具的，按计量器具显示数据计收；没有计量器具的，按建筑面积计收。

第十六条 业主或物业使用人应当按合同约定交纳物业服务费。未按约定交纳的，业主委员会、居（村）民委员会应当督

促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务主体可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

物业服务主体不得以业主或物业使用人拖欠物业服务费等理由，减少服务内容，降低服务质量，中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热，以及实施损害业主或物业使用人合法权益的其他行为。

第十七条 物业服务主体接受委托代收水电气暖等费用，不得向业主收取手续费等费用。物业服务主体已经接受委托代收的费用，其他部门、单位不得重复收取。

任何单位和个人不得强制物业服务主体代收有关费用或者提供无偿服务。

第十八条 实施自行管理的住宅物业和写字楼、办公楼、工业园区、商业区、宾馆饭店、学校校区等非住宅物业，参照本办法相关规定执行。

第十九条 本办法规定由业主大会决定或未成立业主大会由全体业主共同决定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，物业服务主体等不得单方面决定。

第二十条 物业服务主体等应当遵守法律、法规和政策规定，严格履行合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务；按规定明码标价，在物业管理区域内显著位置常态化公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准，以及投诉电话等信息，并

公布本办法，接受业主监督。

物业服务主体等不得收取本办法未列的费用，有法律、法规依据和经省级以上人民政府批准的收费项目除外。

第二十一条 房产主管部门应当完善物业服务标准规范，健全物业服务主体考核和信用评价体系，引导、督促物业服务主体依法诚信经营；建立健全物业服务法律、法规、政策、信息等咨询服务制度和争议调解机制，为业主、物业服务主体等相关咨询服务，或者依法依规组织调解、处理物业服务活动中的争议。

第二十二条 房产主管部门和价格主管部门，应当加强物业服务及收费行为监督检查。物业服务主体违反物业管理法规和价格法律、法规及本办法规定的，由房地产行政主管部门、价格主管部门按照职能分工，分别依据有关法律、法规予以处罚。

第二十三条 各市、州、直管市、神农架林区价格、房产主管部门，可以依据本办法结合本地实际制定实施细则。

第二十四条 本办法由湖北省物价局、湖北省住房和城乡建设厅按照各自职责负责解释。

第二十五条 本办法自 2018 年 4 月 1 日起施行，有效期 3 年。《省物价局 省建设厅关于印发〈湖北省物业服务收费管理实施办法〉的通知》（鄂价房服〔2007〕107 号）同时废止。