

## 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法

- 【发布单位】 国家计委、建设部  
【发布时间】 1996年2月9日  
【实施时间】 1996年3月1日  
【发布文号】 （计价费[96]266号）

### 第一条

为规范城市住宅小区物业管理服务收费行为，维护国有利益和物业管理单位及物业产权人、使用人的合法权益，促进物业管理事业健康发展，依据《中华人民共和国价格管理条例》制定本办法。

### 第二条

本办法适用于经工商行政管理机关登记注册的物业管理单位对城市住宅小区提供社会化、专业化服务的收费管理。

本办法所称的物业管理服务收费是指物业管理单位接受物业产权人、使用人委托对城市住宅小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等项目开发日常维护、修缮、整治服务及提供其它与居民生活相关的服务所收取的费用。

### 第三条

各级政府的物价部门是物业管理服务收费的主管机关。物价部门应当会同物业管理行政主管部门加强对物业管理服务收费的监督和指导。

### 第四条

物业管理单位开展物业管理服务收费应当遵循合理、公开及与物业产权人，使用人的承受能力相适应的原则。

国家鼓励物业管理单位开发正当的价格竞争，禁止价格垄断和牟取暴利行为。

### 第五条

物业管理服务收费应当根据所提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府定价、政府指导价和经营者定价。

为物业产权人、使用人提供的公共卫生清洁、公用设施的维修保养和保安、绿化等具有公共性的服务以及代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性质的服务收费，实行政府定价或政府指导价。实行政府定价或政府指导价的物业管理服务收费的具体价格管理形式，由省、自治区、直辖市物价部门根据当地经济发展水平和物业管理市场发育程度确定。

凡属为物业产权人、使用人个别需求提供的特约服务，除政府物价部门规定有统一收费标准者外，服务收费实行经营者定价。

#### 第六条

实行政府定价和政府指导价物业管理服务收费标准，由物业管理单位根据实际提供的服务项目和各项费用开支情况，向物价部门申报，由物价部门征求物业管理行政主管部门意见后，以独立小区为单位核定。实行政府指导价的物业管理服务收费，物业管理单位可在政府指导价格规定幅度内确定具体收费标准。

实行经营者定价的物业管理服务收费标准由物业管理单位与小区管理委员会（业主管理委员会）或产权人代表、使用人代表协商议定，并应将收费项目和收费标准向当地物价部门备案。

#### 第七条

物价部门在核定收费标准时，应充分听取物业管理单位和小区管理委员会（业主管理委员会）或产权人、使用人的意见，既要有利于物业管理服务的价值补偿，也要考虑物业产权人、使用人的经济承受能力，以物业管理服务所发生的费用为基础，结合物业管理单位的服务内容、服务质量、服务深度核定。

物价部门对核定的物业管理收费标准，应根据物业管理费用的变化适时进行调整。

#### 第八条 住宅小区公共性服务收费的费用构成包括以下部分：

1. 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费；
2. 公共设施、设备日常运行、维修及保养费；
3. 绿化管理费；
4. 清洁卫生费；
5. 保安费；
6. 办公费；
7. 物业管理单位固定资产折旧费；
8. 法定税费。

本条第2项至第6项费用支出是指除工资及福利费以外的物资损耗补偿和其它费用开支。

物业管理服务收费的利润率暂由各省、自治区、直辖市政府物价主管部门根据本地区实际情况确定。

#### 第九条

经物价部门核定的或由物业管理单位与小区管理委员会或物业产权人代表、使用人代表协商议定的收费项目、收费标准和收费办法应当在物业管理合同中明文约定。

#### 第十条

物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在经营场所或收费地点公布。

物业管理单位应当定期（一般为6个月）向住户公布收费的收入和支出账目，公布物业管理年度计划和小区管理的重大措施，接受小区管理委员会或物业产权人、使用人的监督。

#### 第十一条

物业管理单位应当严格遵守国家的价格法规和政策。执行规定的收费办法和收费标准，努力提高服务质量，向住户提供质价相称的服务。不得只收费不服务或多收费少服务。

#### 第十二条

实行物业管理的住宅小区物业产权人、使用人应按物价部门核定的收费项目和标准向物业管理单位缴纳物业管理服务费，不按规定缴纳管理服务费的，物业管理单位有权按照所签服务合同要求追偿。

#### 第十三条

物业管理单位与物业产权人、使用人之间发生的收费纠纷，可由物价部门进行调处。

#### 第十四条

物业管理单位已接受委托对住宅小区实施物业管理并相应收取公共性服务费的，其它部门和单位不得再行重复征收性质和内容相同的费项。

#### 第十五条

凡有下列违反本办法行为之一者，由政府价格监督检查机关依照国家有关规定予以处罚。

- （一）越权定价、擅自提高收费标准的；
- （二）擅自设立收费项目，乱收费用的；
- （三）不按规定实行明码标价的；
- （四）提供服务质价不符的；
- （五）只收费不服务或多收费少服务的；
- （六）其它违反本办法的行为；

#### 第十六条

各省、自治区、直辖市物价部门、物业管理行政主管部门可依据本办法制定具体实施办法，报国家计委、建设部备案。

第十七条 本办法发布之前的有关规定凡与本办法相抵触的，以本办法为准。

第十八条 本办法由国家计委负责解释。

第十九条 本办法自1996年3月1日起执行。