宿发改收费发〔2019〕195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

各区发展改革局、住建局，市各开发区、新区、园区经济发展局、住建（城管）局：

《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，现结合《宿迁市住宅物业管理条例》有关规定，就业主大会选聘物业服务企业之前，市区普通住宅（含保障性住房，下同）前期物业收费管理有关问题通知如下：

一、政府指导价范围。以下物业收费实行政府指导价：

（一）普通住宅前期物业公共服务费。

（二）普通住宅前期业主公共车位（库）汽车停放费、业主自购车位（库）物业服务费。

（三）物业管理区域内住宅业主使用的人防车位（库）和建设单位车位（库）租金。

二、定价权限。市区物业收费政府指导价，由市发展改革部门会同市住建部门制定、评估、调整，各区（含开发区、新区、园区，下同）可以在市公布的政府指导价范围内，分级分类分档指导定价工作。

街道办（乡镇人民政府）依法提供应急管理，或委托居（村）委会托管的物业管理区域，普通住宅物业公共服务费、业主公共车位（库）汽车停放费、业主自购车位（库）物业服务费收费标准，由街道办（乡镇人民政府）在政府指导价范围内决定。街道办（乡镇人民政府）的收费决定应同时抄送物业所在地的区发展改革部门。

三、收费调整。未经业主大会同意，合同约定的物业公共服务费、向业主收取的汽车停放费收费标准不得擅自调整。

四、收费减免。空置住房空置期间物业公共服务费按合同约定收费标准的百分之七十交纳。空置住房认定办法由双方合同约定，合同未约定或约定不明的，业主房屋未发生生活用水用电费用持续超过六个月的，应认定为空置房。

电梯起始层的住宅（指同层同楼道所有电梯均为起始层）业主和物业使用人，不承担电梯日常维保检测费用和运行电费。

新安装电梯住宅业主或物业使用人，不承担电梯质保期内的日常维保检测费用。

五、保障性住房物业收费。小区内配套建设的保障性住房（指经济适用房、廉租房、公租房），物业公共服务费低于小区内普通住宅的，各区住房保障部门应制定补贴政策，报同级政府批准。

六、车位（库）物业收费。前期物业管理阶段，业主公共车位（库）汽车停放费、业主自购车位（库）物业服务费由双方在政府指导价范围内合同约定，未约定的，物业服务企业不得收取。

（一）业主共有车位（库）。合同约定汽车停放费实行包年、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。

业主大会成立前，物业管理区域有专人管理的非汽车封闭式、半封闭式公共、共有车库（棚），所产生的物业服务费用纳入物业公共服务成本，不得另行收费。

（二）业主自购车位（库）。业主自购车位（库）物业服务费是指物业管理区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等费用。水电装表入户的业主自购车库，免收物业服务费。

（三）人防车位（库）。租金包括人防工程设施日常的维护保养费用、保修期满后的大修费用、物业管理服务费用，剩余部分纳入住宅专项维修资金，具体管理办法按省、市有关文件规定执行。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。车位物业服务费用由物业服务企业与《人民防空工程平时使用证》持有人约定收取。

（四）建设单位产权车位（库）。租金主要弥补该车位（库）投资成本费用、物业管理服务费用。物业管理服务费用包含在车位（库）租金中，由物业服企业与建设单位约定收取，不得另行向车位租用人收费。租金预收期限每次不得超过三年。车位（库）未出租的，物业管理服务费用由物业服务企业与建设单位约定收取。

（五）临时停车位。物业管理区域内依法设置的临时停车位，约定实行计次或计时停放收费的，免费停放时限应不低于3个小时。

七、其他物业收费

（一）特约服务收费。物业服务企业提供保安、保洁、绿化养护、共用部位共用设施设备管理维护、综合管理等物业公共服务以外的特约有偿服务，建设单位与物业买受人、物业服务企业与业主应单独签订特约有偿服务合同，不得与物业公共服务及收费合同捆绑签订。

（二）门禁卡收费。新建住宅小区或新安装门禁系统的住宅小区，对业主、物业使用人或其车辆实行出入卡（证）管理的，建设单位或物业服务企业应当为业主、物业使用人免费配置不少于四张出入卡（证），每车免费配置不少于一张门禁卡（含蓝牙卡），并免费提供后期升级服务。免费配置的出入卡（证）费用包含在门禁系统购置安装费用中。

业主另有需求或因保管不善导致丢失、损坏申请办理的，物业服务企业可以依据制作成本按实协商收取补卡工本费。

业主大会或业主大会授权的业主委员会、业主自治组织对出入证（卡）的管理另有决定的，从其决定。

（三）充电服务费。新建小区或政府投资改造小区配套建设的电动自行车充电装置运行维护费用，纳入住宅物业公共服务费。充电电费由充电人按实承担。

八、工作要求。以上通知自2019年9月20日起执行。原市物价局、市住房和城乡建设局《宿迁市市区物业收费管理实施细则》（宿价规〔2014〕1号）同时废止。各区应结合《江苏省物业服务收费管理办法》有关规定，及时将本通知贯彻落实到有关单位和企业，做好区域内政府指导价物业收费管理。对管理过程中发现的违反政府指导价等违法违规收费行为，应及时主动沟通联系市场监督管理部门，移送案件线索，配合市场监督管理部门做好收费监督检查工作。

附件：《江苏省物业服务收费管理办法》（苏发改规发〔2018〕3号）

宿迁市发展和改革委员会 宿迁住房和城乡建设局

2019年9月2日

（此件公开发布）