

HNPR-2022-02015

# 湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 文件 湖南省市场监督管理局

湘发改价费规〔2022〕271号

---

## 湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局 关于印发《湖南省物业服务收费管理办法》的 通知

各市州、县发展和改革委员会（局）、住房和城乡建设局、市场监督管理局：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人

和物业服务人的合法权益，根据国家有关规定，结合我省实际，重新修订了《湖南省物业服务收费管理办法》，现印发你们，请遵照执行。

附件：《湖南省物业服务收费管理办法》



---

抄报：国家发展和改革委员会，住房和城乡建设部，国家市场监督管理总局。  
抄送：省政府办公厅，省人大办公厅，省政协办公厅。

---

湖南省发展和改革委员会办公室

2022年5月5日印发

附件

## 湖南省物业服务收费管理办法

**第一条** 为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）和《湖南省物业管理条例》等有关规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

**第三条** 本办法所称物业服务收费，是指物业服务人按照物业服务合同约定，为业主提供建筑物及其附属设施设备的维修保养、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务向业主或物业使用人收取的费用。专有面积部分内的维修、保养或其他服务不在本办法所称物业服务收费范围内。

**第四条** 业主按照相关法律法规通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务人；物业服务人应当开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费标准通过市场竞争形成。

**第五条** 物业服务收费实行统一政策、分级管理，遵循服务质量、服务内容与收费标准相对应的原则。

省发展和改革委员会会同省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局负责制定全省物业服务收费政策，指导、协调全省物业服务收费的管理监督工作。省住房和城乡建设厅负责制定全省物业服务质量等级标准。省市场监督管理局负责对全省违反相关法律法规和价格管理政策的行为进行监督检查和处罚。

市、县发展和改革委员会会同同级住房和城乡建设部门负责本行政区域内实行政府指导价的物业服务收费标准的制定。市、县住房和城乡建设部门负责本行政区域内物业服务质量的监督管理，督促物业服务人提供质价相符的物业服务。市、县市场监督管理部门负责对本行政区域内违反相关法律法规和价格管理政策的行为进行监督检查和处罚。

**第六条** 物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位的物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）实行政府指导价。

别墅（专指带室外庭院独立成栋的商品住宅和联排商品住宅）、其他非住宅，以及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位物业服务费、装修服务费和装修垃圾清运费）实行市场调节价。

**第七条** 实行政府指导价的物业服务收费标准，由市、县发展和改革委员会会同同级住房和城乡建设部门根据物业服务质

量等级标准、服务内容等因素制定基准价及浮动幅度并向社会公布。基准价及浮动幅度可根据物业服务发展社会平均成本变化等因素合理调整。

**第八条** 业主大会成立之前实行政府指导价管理的普通商品住宅前期物业服务费收取标准，由建设单位在商品房开始预售前根据物业特点和服务要求，选择服务项目、服务等级，在政府指导价基准价及浮动幅度内拟定，在商品房买卖合同中与买受人予以约定，且必需明确告知物业买受人及在商品房买卖合同中载明，物业服务收费的最终标准以物业服务人按照法律法规和价格管理政策的规定向发展和改革部门申报备案审查通过的价格标准为准。

实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务费，由物业服务人与建设单位完成物业承接查验移交完毕后的三十日内，将具体物业服务费收取标准报当地市、县发展和改革部门备案审查。

前期物业服务人与物业买受人签订的物业服务合同中应明确约定的物业服务质量等级、物业服务内容及通过审查备案的物业服务收费标准。涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。同一物业管理区域内相同服务内容和等级在相同的物业服务合同期内的住宅项目，其物业服务收费标准应当保持一致。

**第九条** 业主大会成立前，普通商品住宅物业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，物业服

务人应在街道办事处（乡镇人民政府）组织、指导与监督下，公开真实、完整、有效的相关信息，向业主征询意见，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，在政府指导价范围内实施调整并通过签订新的物业服务合同约定执行。

**第十条** 实行市场调节价的物业服务收费标准，在未成立业主大会前，由建设单位与物业服务人在前期物业服务合同中约定，建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；在成立业主大会后，由业主大会根据物业特点和服务要求，通过法定程序，选择服务项目、服务质量等级，费用收取标准及符合要求的物业服务人，按照《中华人民共和国民法典》《湖南省物业管理条例》等相关法律法规规定的程序进行确定，并通过签订物业服务合同约定。

所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会应当全过程参与指导协商。

**第十一条** 实行政府指导价的物业服务收费采取包干制形式。实行市场调节价的物业服务收费可以采取包干制或酬金制等形式，具体由物业服务合同约定。

包干制是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈亏均由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务

计费方式。

**第十二条** 实行包干制的物业服务费，包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行酬金制的物业服务费，所预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。

**第十三条** 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（七）办公费用；

（八）物业服务人固定资产折旧；

（九）经业主大会同意的其它费用。

依法应当从物业专项维修资金中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

**第十四条** 物业服务费用根据物业的法定产权建筑面积按

月计收，物业服务合同对计收时间另有约定的除外。

（一）已办理不动产权属证书的，按照不动产权属证书记载的建筑面积计算；

（二）已出售但尚未取得不动产权属证书的，按照商品房买卖合同约定的建筑面积计算；

（三）尚未出售的，按照经不动产登记管理机构审核备案的房产测绘成果确定的房屋建筑面积计算。

### **第十五条** 物业服务费用交纳义务人依照以下规定确定：

（一）前期物业服务合同签订之日至房屋交付买受人之日的当月物业服务费，由建设单位交纳；

（二）房屋交付买受人之日的次月及以后的物业服务费，由业主交纳；但是建设单位向业主承诺减免的物业服务费以及尚未出售的房屋物业服务费，由建设单位交纳；

（三）建设单位应按照房屋购买合同约定的时间和约定的通知方式及时通知买受人验收交付房屋。买受人在房屋购买合同中载明的通讯地址和通讯方式发生变化的应在按照房屋购买合同约定的验收交付房屋时间前告知建设单位。买受人接到建设单位通知验收交付房屋的应及时进行验房办理交付手续。买受人在查验收房时存在不符合法律法规或者购房合同约定的质量要求的，整改期间的物业服务费由建设单位交纳。物业买受人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务费从建设单位书面通知买受人办理交付手续的次月开始计收，由物业买受人交



纳，但首先由建设单位垫付并负责追缴。建设单位与物业买受人另有约定的，从其约定；

（四）业主将其房屋出租、出借给承租人、借用人使用，且约定由承租人、借用人交纳物业服务费的，从其约定，业主依法承担连带责任；

（五）业主按照物业服务合同约定时间，为已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房交纳物业服务费时，物业服务费按不超过 90% 交纳，具体优惠幅度由市、县确定。

（六）业主出租法定不计建筑面积的部分建筑物，承租人依法用于居住用途的，按照普通商品住宅的标准交纳物业服务费；承租人依法用于其他非居住用途的，按照非住宅的标准交纳物业服务费；承租人依法用于停车用途的，按照已购车位物业服务标准交纳物业服务费。

物业服务费按月计收，业主具体交费时长也可按照季或者是按照年交纳。双方约定预收的，最长预收期限不得超过十二个月。

**第十六条** 物业产权转移时，业主应当结清物业服务费，并自买卖合同签订之日起 15 日内，将转让事项告知物业服务企业。产权转移之日的当月及以前发生的物业服务费用，由物业出让人承担；产权转移之日的次月起发生的物业服务费用，由物业受让人承担。双方另有约定的从其约定。

**第十七条** 物业服务费用交纳义务人应当按照物业服务合

同的约定按时足额交纳物业服务费用；逾期不交纳的，物业服务人依法追缴。成立了业主大会的，其业主委员会有义务督促业主交纳。

**第十八条** 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、有效期等，并按规定报住房和城乡建设部门备案。

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，在有效期内不得以高于备案价格进行租售，不得与商品住房等捆绑租售车库（位）。

物业管理区域内的机动车停放服务收费按照《湖南省机动车停放服务收费管理办法》有关规定执行。已收取机动车停放服务费的，不得重复收取车位物业服务费。建设单位用于出租的地下停车位，车位物业服务费由建设单位交纳。

**第十九条** 物业管理区域内的水、电、气等价格按照价格主管部门有关规定执行。供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当向终端用户收取有关费用。物业服务人接受委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业服务费。

**第二十条** 未成立业主大会前，由物业服务人代管物业共

用部位、共用设施设备经营收益，经营收益应实行专款专用并定期公示收支情况。

其他经营主体利用物业共用部位、共用设施设备进行经营前，应当征得相关业主、业主大会和物业服务人的同意，并按照有关规定办理手续。其他经营主体缴纳的租金或其他收入应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用范围。

**第二十一条** 物业服务人根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费标准由双方协商确定。

**第二十二条** 物业服务收费实行明码标价。物业服务人应当在物业管理区域内的显著位置公示物业服务人名称、服务项目、服务质量等级、计费方式、收费标准、收费依据以及市场监管部门的投诉举报电话，接受业主监督，不得向业主收取任何未予标明和公示的费用。

物业服务人应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、利用共用部位公共设施设备进行经营等收入和使用情况，本年度物业服务项目收支预算，并应在醒目位置以书面公告的方式告知业主；物业服务人应当及时答复业主提出的质询。

**第二十三条** 各级发展和改革委员会、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门、街道办事处（镇人民政府）依据职责，依法对物业服务企业进行监督管理。在监督检查、价格成本监审

过程中，物业服务企业应当予以配合，如实反映情况，提供必要的账簿、合同文件以及其他资料，不得弄虚作假。

**第二十四条** 物业服务人有下列行为之一的，由市场监督管理部门按照有关法律法规和规章规定予以处罚：

- （一）违反本办法第八条和第九条规定，不遵守政府指导价管理擅自制定或上调收费标准并收取物业服务费的；
- （二）超过政府指导价标准收费的；
- （三）擅自设立强制性收费项目的；
- （四）不实行明码标价或不按规定明码标价的；
- （五）其他违反价格法律、法规等规定的。

**第二十五条** 本办法自 2022 年 5 月 15 日起施行。有效期五年。《湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省物业服务收费管理办法>的通知》（湘发改价调〔2017〕4 号）同时废止。

本办法实施前已签订物业服务合同且尚未到期的，物业服务及其收费标准等仍按原合同约定执行，合同到期后或终止解除后按本办法规定执行。

