

襄阳市发展和改革委员会 襄阳市住房和城乡建设局 文件 襄阳市市场监督管理局

襄发改价格〔2025〕327号

关于进一步加强物业服务收费管理的通知

各县（市、区）发改局、住建局、市场监管局，高新区经贸局、东津新区经发局，高新区城乡建设发展中心、东津新区城乡建设局、鱼梁洲生态建设局，襄阳市物业协会，市区各物业服务企业，各有关单位：

为进一步规范住宅物业服务收费行为，完善物业服务收费形成机制，保障业主和物业服务人合法权益，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》《湖北省价格条例》《湖北省物业服务和管理条例》等法律法规，现就进一步加强物业服务收费管理有关事项通知如下：

一、坚持合同约定物业服务收费。物业服务合同是物业服务人

在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的服务合同。物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

二、实行分级分类管理。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、业主大会选聘物业服务人之前由建设单位选聘物业服务人的住宅前期物业服务收费标准实行政府指导价管理。市发展和改革委员会会同市住房和城乡建设局、市市场监督管理局负责制定全市物业服务收费管理政策和市区住宅前期物业服务收费基准价及浮动幅度，各城区（开发区）发改、住建、市场监管部门负责本区域内物业服务收费政策宣传指导和日常监管等工作。各县（市）发展改革部门会同住建部门、市场监管部门按照各自管理权限，负责本行政区域内的物业服务收费日常监督管理工作，制定并公布住宅前期物业服务收费基准价及浮动幅度。

住宅前期物业服务以外的价格由市场竞争产生，实行市场调节。

三、明确收费标准制定原则及依据。制定物业服务收费标准应

当遵循合理、公开及费用与服务质量相适应的原则，依据物业服务等级标准、服务成本、业主承受能力等因素。物业服务成本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）办公费用；
- （七）物业管理企业固定资产折旧；
- （八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- （九）经业主同意的其他费用。

依法通过专项维修资金列支的住宅共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，不得计入物业服务成本。

四、建立动态调整机制。物业服务等级标准和收费标准根据经济社会发展情况和物业服务行业发展状况、服务成本变化情况适时调整。

市区住宅前期物业服务收费基准价按照《襄阳市市区住宅前期物业服务收费标准》执行（具体见附件），对应《襄阳市市区住宅前期物业服务等级标准》由市物业行业协会编制并公布。实行政府指导价的前期物业服务，建设单位应当在销售前拟定物业服务方案，选择物业服务等级，在对应的等级收费标准范围内与选聘的物业服务人签订前期物业服务合同，并在合同中约定物业服务等级、服务

内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容。

创新住宅前期物业服务模式，对物业服务收费确需上浮或确需超过对应服务等级标准的高品质住宅项目，物业服务人可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。建设单位和物业服务人应充分论证，建立公开透明、价格量化的《服务项目清单》，供业主选择，满足业主对高品质、多样化服务需求，形成“基础服务+合同约定以外的服务”模式。

实行市场调节的物业服务收费由业主与物业服务人在物业服务合同中约定，物业服务人不得擅自调整约定的收费标准。因物业服务成本、业主要求物业服务内容和物业服务标准变动等原因，需要调整物业服务收费标准的，物业服务人应当与业主委员会、业主协商，并经业主共同决定。

鼓励物业行业协会或通过委托第三方评估机构监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务企业协商物业费时参考。

五、规范收费行为。物业服务人应当遵守法律法规，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

（一）已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由业主承担，业主和物业服务人另有约定的除外。未装饰装修和未实际入住的是否减免物业费，在物业服务合同有约定的，从其约定。未约定的，适用民法典规定。

（二）物业服务合同对物业服务费收取办法有约定的，从其约

定。没有约定的，物业服务费按月收取，以建筑面积为计价单位。

（三）物业服务人应当按照市场监督管理部门的规定明码标价。在物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况进行公示，不得收取任何未予标明的费用。

（四）业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业服务人不得采取停止限时限量或变相中断供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

六、加强物业服务收费监督管理

（一）强化收费监管。各级发改部门会同同级住建、市场监管部门按照各自职责，加强对物业服务收费监督管理，依法查处违反法律法规的行为。

（二）健全内控机制。物业服务人应当建立健全内部价格管理制度和廉洁防控机制，加强价格自律和人员监管，努力改进经营管理，降低经营服务成本，为业主提供收费合理的服务，预防收费“微腐败”。

（三）履行报告义务。物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

（四）加强行业自律。物业行业协会应当加强行业自律管理，

制定物业服务规范和等级标准，建立和完善物业服务人自律制度。

七、执行时间和相关要求

本通知自印发之日起执行。由市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。《襄阳市物价局 襄阳市住房保障和房屋管理局关于襄阳市区住宅前期物业服务收费标准及相关问题的通知》（襄价服字〔2018〕45号）同时废止。法律、法规、规章以及上级文件另有规定的，从其规定。

本通知实施后，新建的普通住宅建设单位尚未选聘物业服务人的，其普通住宅物业服务等级和收费标准按本通知规定执行。本通知实施前，新建的普通住宅建设单位已依法选聘物业服务人并依法确定收费标准的，其普通住宅物业服务等级和收费标准仍按原合同约定执行。

附件：襄阳市市区住宅前期物业服务收费标准

襄阳市发展和改革委员会



襄阳市住房和城乡建设局



襄阳市市场监督管理局

2025年5月20日



附件

襄阳市市区住宅前期物业服务收费标准

单位：元/平方米·月

物业服务 等级	基准价	
	高层	多层
一级	1.4	0.9
二级	1.2	0.7
备注	1. 坚持质价相符原则，服务没有达到该级别对应服务等级标准的，执行低一级别的收费标准； 2. 多层住宅为七层以下（含七层）住宅，有电梯的多层住宅楼可执行高层住宅收费标准，无电梯的高层住宅楼执行多层住宅收费标准； 3. 在《襄阳市区住宅前期物业服务等级标准》范围内，合同约定物业服务费上浮幅度不得高于10%，下浮不限。超出《襄阳市区住宅前期物业服务等级标准》服务项目范围，根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。	

