

滁州市发展和改革委员会 文件 滁州市住房和城乡建设局

滁发改收费〔2023〕27号

滁州市发展改革委 滁州市住房和城乡建设局 关于滁城住宅小区物业服务收费 有关事项的通知

滁城各物业服务企业：

为规范滁城住宅小区物业服务收费行为，保障业主（物业服务使用人）和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业健康发展，根据《安徽省价格条例》、《安徽省物业管理条例》、《安徽省定价目录》等有关规定，经研究，现就滁城住宅小区物业服务收费有关事项通知如下：

一、住宅小区物业服务费定价形式。滁城住宅小区物业服务收费根据物业性质和服务内容等，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅小区前期物业公共服务费实行政府指导价，由市发

展改革委会同市住房城乡建设局根据滁城普通住宅小区物业公共服务平均成本、法定税费和合理利润，制定基准价和浮动幅度。

非普通住宅小区物业公共服务费、已成立业主大会的普通住宅小区物业公共服务费，以及所有住宅小区车辆停放服务、装饰装修垃圾清运、接受业主（物业使用人）委托开展的特约服务等收费实行市场调节价，由住宅小区建设单位、业主委员会或业主与物业服务企业按照《安徽省物业管理条例》规定，签订物业服务合同，约定服务内容、服务标准、收费项目及收费标准等。

“非普通住宅小区”是指小区容积率低于 1.0（含）或者同一小区内，住宅建筑均为地面 3 层及以下的低层住宅或地面 5 层及以下的多层住宅，且建筑形态为独立式、联体式、叠加式住宅。除上述“非普通住宅小区”外，其余住宅小区为“普通住宅小区”。普通住宅小区内，不同类型的住宅前期物业公共服务费统一按政府指导价执行。“非普通住宅小区”由市住房城乡建设局认定。

二、普通住宅小区前期物业公共服务费标准。普通住宅小区前期物业公共服务费由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、办公费用、物业服务企业固定资产折旧等组成。普通住宅小区前期物业公共服务费实行分等级定价，小区物业服务等级标准由市住房城乡建设局制定。普通住宅小区建设单位与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同时，应约定物业服务等级，并在

市发展改革委、市住房城乡建设局核定的前期物业公共服务费基准价和浮动幅度内，明确具体收费标准。

滁城普通住宅小区前期物业公共服务费标准详见附件。市发展改革委、市住房城乡建设局将根据滁城普通住宅小区物业服务成本变化等情况，适时调整前期物业公共服务费标准。

三、普通住宅小区前期物业公共能耗费。普通住宅小区内由物业服务企业管理的电梯和增压水泵运行电费作为物业服务企业代收代支费用，按照实际费用和前期物业服务合同约定的方式，向业主（物业使用人）分摊收取。物业服务企业应定期结算电梯和增压水泵运行电费的代收代支情况，并向业主（物业使用人）公布。普通住宅小区物业服务区域内公共照明、消防设施、景观水系、监控系统、单元电子门禁系统等共用设施设备的能耗费计入前期物业公共服务费，物业服务企业不得再向业主（物业使用人）收取。

四、规范物业服务企业收费行为。物业服务企业应当在住宅小区物业服务区域的醒目位置，公示物业服务企业名称、服务等级、服务内容、收费项目、收费标准等，主动接受业主（物业使用人）及相关部门监督。普通住宅小区前期物业公共服务费实行服务价格登记证制度，物业服务企业在收费前，应当办理《服务价格登记证》，亮证收费。

五、本通知自 2023 年 3 月 1 日起执行。此前有关规定与本

通知不符的，按本通知规定执行。今后，如国家、省、市出台新规定，按新规定执行。

附件：滁城普通住宅小区前期物业服务费标准



滁州市发展和改革委员会



滁州市住房和城乡建设局

2023年2月15日

附件

滁城普通住宅小区前期物业公共服务费标准

| 物业服务等级 | 前期物业公共服务费 基准价 (元/平方米.月) | | 浮动幅度 |
|---------------|-------------------------------|-------|-----------------------|
| | 无电梯住宅 | 有电梯住宅 | |
| 一级 | 0.15 | 0.25 | 在基准价基础上，最高上浮 10%，下浮不限 |
| 二级 | 0.25 | 0.40 | |
| 三级 | 0.35 | 0.50 | |
| 四级 | 0.45 | 0.65 | |
| 五级 | 0.60 | 0.80 | |
| 未达到等级 评定标准 | 每户每月 8—12 元 | | 不得上浮，下浮不限 |

备注：

1. 物业公共服务费按房屋建筑面积计收。已办理不动产登记的，按照登记的房屋建筑面积计收；尚未进行登记的，按照测绘机构的实测建筑面积计收；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计收。
2. 既有住宅增设电梯但未交由小区物业服务企业管理的，其前期物业公共服务费按照无电梯住宅物业公共服务费标准执行。
3. 安置房物业费按照有关规定执行。

信息公开类型：主动公开

抄送：市委、市人大、市政府、市政协，琅琊区、南谯区人民政府，滁州经济技术开发区管委会，中新苏滁高新技术产业开发区管委会，滁州市市场监督管理局，琅琊区、南谯区住建交通局，滁州经济技术开发区建设局（市容局），中新苏滁高新技术产业开发区建设房产环保局。

滁州市发展和改革委员会办公室

2023年2月15日印发
