

# 重庆市人民政府办公厅文件

渝府办发〔2023〕104号

## 重庆市人民政府办公厅 关于印发《重庆市物业服务收费 管理办法》的通知

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

《重庆市物业服务收费管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 重庆市物业服务收费管理办法

**第一条** 为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》《重庆市物业管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内的物业服务收费及其监督管理活动。

**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的约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主或者物业使用人收取费用的行为。

**第四条** 物业服务人应当开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈、价格垄断等价格违法行为。

**第五条** 市发展改革部门会同市住房城乡建设部门、市市场监督管理部门负责全市物业服务收费的监督管理工作。

区县（自治县，以下简称区县）发展改革部门会同住房城乡建设部门、市场监督管理部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。

**第六条** 物业服务收费应当遵循公平、公正、公开的原则。

**第七条** 物业服务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。

住宅（含商住综合楼中的住宅，下同）物业及其配建停车场的前期物业服务费实行政府指导价。

非住宅及其配建停车场、改变用途住宅、前期物业服务终止的住宅及其配建停车场、满足部分业主需要或者接受业主委托开展的特约服务等物业服务费实行市场调节价。

**第八条** 住宅前期物业服务实行等级服务、等级收费。《重庆市住宅物业服务等级标准》由市住房城乡建委会同市发展改革委制定公布。中心城区物业服务收费政府指导价标准由市发展改革委同市住房城乡建委制定公布；中心城区以外区县的物业服务收费政府指导价标准由所在区县发展改革部门会同住房城乡建设部门制定公布。

**第九条** 住宅物业服务等级标准和等级收费标准应当根据经济社会发展水平和物业服务行业发展状况适时调整。

**第十条** 制定住宅物业服务等级标准和等级收费标准，应当通过公开征求社会意见、书面征求意见、召开座谈会、实地走访等方式广泛听取社会各方面意见。

**第十一条** 实行政府指导价的前期物业服务费，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。

确需超过《重庆市住宅物业服务等级标准》最高等级标准提供服务、超出政府指导价最高上限的项目，经住房城乡建设部门会同发展改革部门审核建设单位制定的超最高等级物业服务方案后，由发展改革部门核定该项目住宅前期物业服务收费标准，并作为该项目住宅前期物业服务公开招标的最高收费标准。

**第十二条** 实行市场调节价的物业，前期物业服务收费标准由建设单位与依法选聘的物业服务人在前期物业服务合同中约定，后期物业服务收费标准由业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人在物业服务合同中约定。

**第十三条** 建设单位应当在物业销售时公示临时管理规约和前期物业服务合同，并提供给物业买受人，同时予以说明。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同予以书面承诺。

**第十四条** 物业服务主要包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

（二）在物业管理区域内建立安全保障措施、维护公共秩序、协助安全防范；

（三）共有绿地、树木花草等植物及景观的养护与管理；

（四）物业共用部位及公共区域的清扫保洁、生活垃圾的收集清理和化粪池清理；

- (五) 物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理;
- (六) 其他公共性物业服务。

**第十五条** 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) 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。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

**第十六条** 物业服务费按月收取，经与业主合同约定预收的，从其约定。

停车场物业服务费以车位个数为计价单位，其他物业服务费以建筑面积为计价单位。

**第十七条** 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者

物业服务资金由建设单位交纳。

未装饰装修和使用的住宅物业服务收费标准，由业主与物业服务人协商确定。合同另有约定的，从其约定。

自物业交付之日起至前期物业服务合同终止之日起发生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。

**第十八条** 物业服务人应当遵守国家法律法规及相关规定，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

**第十九条** 业主应当按照物业服务合同的约定按时交纳物业服务费。

物业发生产权转移时，业主应结清物业服务费。

**第二十条** 物业服务人与业主、物业使用人约定装饰装修保证金的，装饰装修保证金应当存入共有资金账户进行管理。

业主、物业使用人装饰装修住宅，应当与物业服务人签订住宅室内装饰装修管理服务协议，约定装饰装修工程的实施内容、装饰装修工程的实施期限、允许施工的时间、废弃物的清运与处置、住宅外立面设施及防盗窗的安装要求、禁止行为和注意事项、管理服务费用、违约责任等事项。

**第二十一条** 物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务人接受专业单位委托代收有关费用的，可以根据双方约定向委托单位收取代收手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

未实行“一户一表”的物业，可由物业服务人代业主缴纳水、

电、气费用。总分表之间的差额据实分摊，具体分摊金额由物业服务人定期公示。

**第二十二条** 物业服务人应当按规定实行明码标价，在物业缴费区域的显著位置，将服务等级、服务标准、收费项目、收费标准等长期公开。

**第二十三条** 市、区县住房城乡建设、发展改革、市场监督管理部门应当在各自职责范围内，加强对物业服务内容、标准和收费项目、标准的监督管理，依法查处违反法律法规的行为。

**第二十四条** 本办法自 2024 年 6 月 1 日起施行。《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市物业服务收费管理办法的通知》（渝府办发〔2015〕36 号）同时废止。

---

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，  
市高法院，市检察院，重庆警备区。

---

重庆市人民政府办公厅

2023年12月29日印发

