

**洛阳市发展和改革委员会
洛阳市住房和城乡建设局
关于规范中心城区物业服务收费行为的通知**

洛发改〔2024〕1号

各县（区）发展改革委、住建局：

为规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务人（物业服务人包括物业服务企业和其他管理人，下同）的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）、国家发展改革委《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）、《河南省物业管理条例》《河南省定价目录》等法律、法规和规定，结合我市实际，现就规范中心城区物业服务收费行为有关问题通知如下：

一、本通知适用于本市中心城区物业服务收费行为。各县（含偃师区、孟津区）的物业服务收费办法由当地价格主管部门会同物业管理行政主管部门结合本地实际制定。

洛阳市发展和改革委员会行政规范性文件

二、本通知所称物业服务收费，是指物业服务人接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序等活动向业主收取的费用。具体包括综合服务、公共秩序维护、共用部位和共用设施设备维护、公共区域保洁、公共区域绿化养护等服务所发生的费用。

三、物业服务收费分别实行政府指导价和市场调节价：

（一）保障性住房物业服务价格实行政府指导价，中心城区和各县（含偃师区、孟津区）收费标准分别由市、县（含偃师区、孟津区）价格主管部门进行核定。已成立业主大会的，具体标准由物业服务人在政府指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主大会或业主大会授权的业主委员会协商确定。

（二）非保障性住房物业服务收费实行市场调节价，收费标准由业主、物业使用人与物业服务人在物业服务合同中约定执行。

四、住宅小区停车服务收费实行市场调节价。具体价格由业主、物业使用人与物业服务人按照停车服务合同约定。利用物业管理区域内公共道路、场地划定车位停放车辆的，车位划定、分配方式、服务费、收益分配方式等，按《河南省物业管理条例》

洛阳市发展和改革委员会行政规范性文件

（根据 2021 年 7 月 30 日河南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈河南省物业管理条例〉〈河南省大气污染防治条例〉的决定》修正）等相关规定执行。

对进入住宅物业管理区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的车辆,不得收取任何费用。

五、物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务人不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。物业服务收费应当保持相对稳定。确需调整的,物业服务人应当与业主委员会协商,并经业主大会同意;没有成立业主大会的,需由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

六、物业服务费按房屋所有权证登记的房屋建筑面积计算。未办理房屋所有权证的,以售房合同中约定的建筑面积计算。未计入产权面积的附属房屋不得收取物业服务费,但改变设计用途用于经营的除外。

业主拥有产权的封闭式独立车库,按产权证上载明的建筑面积收取规定的物业费,不得另行收取停车服务费。

七、物业管理区域内已竣工并交付的房屋,物业服务费用由

洛阳市发展和改革委员会行政规范性文件

业主自与开发建设单位约定的房屋交付之日次月交纳。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发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开发建设单位全额交纳。

八、业主或物业使用人房屋装修期间，应与物业服务人签订装修管理协议，约定装饰装修工程内容、施工期限、废弃物清理与处置、装修禁止行为及注意事项、违约责任等事项。

业主可以自行或者委托物业服务人清运装修期间产生的垃圾。委托物业服务人清运垃圾的，收费标准由双方自行约定。业主装修应符合国家装饰装修有关管理规定，对违反有关规定造成损失的，由责任方负责修复或赔偿。

九、供水、供电、供气等专业经营单位应当按照最终用户使用的计量器具显示的量值向最终用户收取费用。

专业经营单位可以委托物业服务企业代收有关费用，但应当向物业服务企业支付报酬。物业服务企业不得向业主收取手续费等额外费用。专业经营单位不得因部分最终用户未履行交费义务停止已交费用户和共用部位的服务。

十、物业服务人对业主（物业使用人）出入实行证（卡）管理的，应当根据业主（物业使用人）家庭人口数量免费配置必要

洛阳市发展和改革委员会行政规范性文件

数量的出入证（卡）。需要多办或遗失、损坏需要补办的，可按制作成本收取工本费。

十一、物业服务人为业主提供物业（停车）服务并收取费用前，应与物业买受人或使用人签订物业（停车）服务合同，合同内容应约定服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

十二、物业服务人应当按照规定实行明码标价，在物业管理区域内的显著位置，将物业服务人名称、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准、收费依据、举报电话等有关内容进行公示。

十三、市县价格主管部门及物业管理行政主管部门应当加强对物业服务收费行为的监督和管理。

十四、本通知由市发展和改革委员会会同市住房和城乡建设局负责解释，自文件发布之日起执行。市发展和改革委员会、原市住房保障和房产管理局《关于规范物业服务收费行为的通知》（洛发改〔2018〕3号）同时废止。

2024 年 11 月 13 日