

嘉兴市发展和改革委员会 文件 嘉兴市住房和城乡建设局

嘉发改〔2026〕24号

关于印发《嘉兴市本级物业服务收费管理 实施办法》的通知

南湖区和秀洲区发展改革局、住建局，嘉兴经济技术开发区经济发展部、建设交通局，各房地产开发建设单位、各物业服务有关单位：

为进一步规范物业服务收费，保障业主和物业服务人的合法权益，促进市本级物业服务行业的健康发展，经市政府同意，现将《嘉兴市本级物业服务收费管理实施办法》印发给你们，请遵照执行。

嘉兴市发展和改革委员会



嘉兴市住房和城乡建设局

2026年3月19日



嘉兴市本级物业服务收费管理实施办法

为进一步规范物业服务收费行为，保障业主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》《浙江省物业服务收费管理实施办法（试行）》《嘉兴市住宅物业管理条例》等有关规定，结合嘉兴市本级实际，制定本办法。

一、适用范围和基本原则

（一）本办法适用于嘉兴市本级行政区域内的物业服务收费行为及其管理活动。

（二）本办法所称的物业服务收费，是指物业服务人按照物业服务合同的约定，为业主提供房屋及配套设施设备及相关场地维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序等服务，向业主收取的费用。

（三）市、区人民政府价格主管部门会同同级物业主管部门负责本行政区域内的物业服务收费政策的实施和监督管理工作。

（四）物业服务收费应当遵循合法、合理、公开以及收费与服务质量相适应的原则。

二、收费管理规定

（五）本办法所指的物业服务应当包括以下内容：

1. 房屋共用部位、共用设施设备的日常使用管理和维护保

养；

2. 物业服务区域内公共场所的清扫保洁、环境消杀、生活垃圾的收集、清理和化粪池的清理；

3. 公共绿地、花草树木的养护管理；

4. 公共秩序维护和协助做好管理区域内的安全防范工作；

5. 物业档案资料管理；

6. 物业服务人接受委托的其他公共性服务内容。

(六)物业服务收费根据物业的类型、物业服务的不同阶段、提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅小区(不包括小区内的非住宅物业和别墅等高标准住宅部分，下同)的前期物业服务收费实行政府指导价。

非住宅物业和别墅等高标准住宅物业以及业主委员会成立以后的普通住宅小区物业服务收费实行市场调节价。

(七)普通住宅小区的前期物业服务收费实行分等级定价。市物业主管部门按照服务内容、质量和软硬件环境等，制定普通住宅小区物业服务等级标准，及时向社会公布。价格主管部门应会同物业主管部门，根据物业服务等级标准，按照按质论价和合理盈利的原则确定前期物业服务等级收费标准(基准价及浮动幅度)，并根据经济社会发展和人民群众需求等因素适时调整、公布。

(八)普通住宅小区的开发建设单位应当在销售物业之前，

拟定前期物业服务方案，确定物业服务等级，在公布的相应等级的前期物业服务收费标准基准价及其浮动幅度内，通过招投标等方式确定物业服务人和具体的物业服务收费标准，并在《前期物业服务合同》中明确。

（九）普通住宅小区物业服务成本构成一般包括以下部分：

1. 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
3. 物业服务区域清洁卫生、环境消杀、绿化养护、秩序维护费用；
4. 办公费用；
5. 物业服务人固定资产折旧；
6. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
7. 经业主共同决定同意的其它费用。

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或物业服务支出。

三、物业服务计费方式

（十）业主委员会（或开发建设单位）与物业服务人可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

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

酬金制是指业主向物业服务人预交物业服务费用，物业服务人在预收的物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金，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。

（十一）实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务人的利润。

实行物业服务费用酬金制的，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。

（十二）实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

实行物业服务费用酬金制的，物业服务人应当每年不少于一次向业主大会或者全体业主公布物业服务资金的收支情况，接受业主和业主委员会的监督。业主或业主大会对公布的物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务人应当及时答复。业主或业主委员会对公布的收支账目有异议的，可聘请有资质的中介机构进行审计。

四、物业服务收费规范

（十三）物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等企业应当向最终用户收取有关费用。物业服务人接受上述企业委托代收上述费用的，双方应当签订合同，物业服务人可向委托方收取代办服务费，但不得向业主收取手续费等额外费

用。

(十四)物业服务人已接受委托实施物业服务并相应收取服务费的,其它部门和单位不得再向业主、使用人重复收取性质和内容相同的费用。

(十五)物业服务费可以预收,具体由物业服务人按照与业主签订的前期物业服务协议或与业主委员会签订的《物业服务合同》所约定的时限向业主、使用人收取;未作约定的,预收期不得超过12个月。

(十六)物业服务费自房屋交付使用、购房者(业主)领取钥匙的次月起计收。

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,物业服务费由开发建设单位全额承担。

(十七)物业服务费按不动产权证记载的建筑面积计收,尚未办理房地首次登记不动产权证的,按商品房买卖合同记载的建筑面积计收。

(十八)业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费。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服务费。

业主违反约定逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交纳；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法追缴。

不动产发生产权转移时，原业主应当及时将相关情况告知物业服务人并及时结清物业服务费。

（十九）对住宅小区实施物业管理过程中涉及的车辆停放服务、装修装饰垃圾清运、代办服务和其他特约服务等收费，实行市场调节价，由委托双方依法依规协商确定。

（二十）物业服务人在物业服务中应当遵守相关法律法规政策规定，严格履行物业服务合同。

（二十一）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醒目位置，将物业服务人名称、服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等内容进行公示，接受业主和政府相关部门等的监督。

（二十二）违反本办法规定的价格违法行为，按照《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等有关规定予以查处。

五、附则

（二十三）本办法由嘉兴市发展和改革委员会、嘉兴市住房和城乡建设局负责解释。

（二十四）本办法自 2026 年 4 月 20 日起施行。《嘉兴市本级物业服务收费管理实施办法》（嘉发改物〔2013〕66 号）、

《关于嘉兴市本级前期物业服务优质优价等有关问题的补充通知》（嘉发改物〔2013〕370号）和《关于嘉兴市本级前期物业服务优质优价申报考评和收费标准等有关问题的通知》（嘉发改物〔2016〕225号）同时废止。上级有新规定的，从其规定。

本办法实施前已签订物业服务合同的普通住宅小区，仍按原合同约定执行。本办法实施前已申报优质优价的项目，继续按原规定执行。

抄送：省发展改革委、省建设厅，市府办、市市场监管局，南湖区和秀洲区市场监管局、嘉兴市市场监管局经开分局。

嘉兴市发展和改革委员会办公室

2026年3月19日印发
