# 《重庆市物业服务收费管理办法》政策解读

重庆市政府网 2023-12-30 11:00 发表于重庆

新修订的《重庆市物业服务收费管理办法》（以下简称《办法》）经市政府同意，由市人民政府办公厅印发。为便于社会公众知晓和企业正确理解执行相关政策规定，现就文件出台背景、政策依据、目的意义、修订的主要内容、适用对象、新旧政策差异对比、执行时间等有关内容解读

如下。

**一、出台背景**

2019年11月29日，重庆市人民代表大会常务委员会公布了修订的《重庆市物业管理条例》（以下简称《条例》）。《条例》对我市前期物业服务收费的价格管理形式、价格形成机制等作出了重大调整，亟需修订《重庆市物业服务收费管理办法》（渝府办发〔2015〕36号）。为此，市发展改革委会同市住房城乡建委在调查研究的基础上，起草了《重庆市物业服务收费管理办法（征求意见稿）》。通过召开专题会议、书面征求意见、组织价格论证会、公开征求社会意见等方式，修改完善形成的《重庆市物业服务收费管理办法（送审稿）》，于2023年11月，经市第六届人民政府第23次常务会议审议通过。12月26日，重庆市人民政府办公厅印发《办法》。

**二、政策依据**

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《中华人民共和国价格法》

（三）《重庆市物业管理条例》

（四）《国家发展改革委建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》（发改价格〔2003〕1864号）

**三、目的意义**

修订物业服务收费现行政策，旨在加强物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，抑制住宅前期物业服务收费不合理上涨，维护业主、物业使用人和物业服务人合法权益，进一步优化营商环境，促进物业服务收费质价相符。

**四、修订的主要内容**

（一）住宅前期物业服务收费实行政府指导价。根据《条例》规定，将住宅前期物业服务收费由现行的政府指导价、市场调节价两种价格管理形式调整为政府指导价一种价格管理形式。

（二）超最高等级服务的住宅，前期物业服务费单独核定。根据《条例》“前期物业服务费不得擅自超出政府指导价收费标准”的规定，《办法》明确了确需超过《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，经住房城乡建设主管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。

（三）明确了未装饰装修和使用的住宅物业收费政策。为贯彻落实《条例》第六十九条第三款“未装饰装修和使用的住宅物业收费标准等，由市价格主管部门会同市住房城乡建设主管部门制定”规定，《办法》第十七条明确了“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”规定。

**五、适用对象**

适用于《办法》实施后，本市行政区域内物业服务收费及其监督管理活动。《办法》实施时，已签订前期物业服务合同且合同尚未到期的，在重新签订物业服务合同前，仍按原收费标准执行。

**六、新旧政策差异对比**

（一）调整了价格管理形式。按照原政策规定，在《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的一级、二级、三级、四级范围内提供服务的住宅及其配建停车场前期物业服务收费执行政府指导价，超过最高等级标准提供服务的实行市场调节价，由建设单位与选聘的物业服务企业在前期物业服务合同中约定具体的收费标准。新政策规定，住宅前期物业服务收费一律实行政府指导价管理。

（二）改革了超最高等级服务收费价格形成机制。原政策规定，超过前期物业服务最高等级提供服务的，由经营者自主定价。新政策规定，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的，需经行业主管部门会同发展改革部门严格认定其超等级服务方案，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。超最高等级服务收费的价格形成机制更为完善。

（三）制定了未装饰装修和使用住宅物业服务收费政策。原政策未明确空置房物业服务收费政策。根据《中华人民共和国民法典》规定，业主应当按照约定支付物业费，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，新政策第十七条第二款规定，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。未实际入住业主是否可以减免物业费，可以在物业服务合同中约定，未约定的，应当适用民法典的规定。

（四）减少了企业义务。原政策规定，物业服务合同签订后十五日内物业服务企业应将物业服务合同报价格主管部门。新政策取消了该规定，减少了企业义务，进一步优化了营商环境。

**七、执行时间**

《办法》自2024年6月1日起施行。