**《关于加强我县物业服务收费管理有关事项的通知》的起草说明（解读）**

为进一步加强我县普通商品住宅物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，发改局、住建局、市场监督管理局联合拟定了《关于加强我县物业服务收费管理有关事项的通知》（以下简称《通知》），现将《通知》解读如下：

**一、起草背景**

省发改委于2022年重新修订了《湖南省物业服务收费管理办法》（湘发改价费规[2022]271号），市发改委、市住建局、市市场监督管理局于2024年印发了《关于加强全市物业服务收费管理有关事项的通知》（邵市发改价费[2024]34号）。为进一步加强我县物业服务收费管理，需要对现行物业服务收费政策进行修订，对收费行为进一步规范。

**二、政策依据**

1.《湖南省物业管理条例》

2.《湖南省发展和改革委员会关于印发〈湖南省定价目录〉的通知》（湘发改价调规〔2023〕125号）

3.《湖南省发展和改革委员会 湖南省住房和城乡建设厅 湖南省市场监督管理局关于印发〈湖南省物业服务收费管理办法〉的通知》（湘发改价费规〔2022〕271号）

4.《关于加强全市物业服务收费管理有关事项的通知》（邵市发改价费[2024]34号）

**三、主要内容**

（一）明确物业服务收费实行政府指导价的范围。业主大会成立之前的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位的物业服务费、装修服务费、装修垃圾清运费）实行政府指导价。

别墅、其它非住宅、老旧小区及业主大会成立之后的普通商品住宅物业服务费收取标准（包括已购车位的物业服务费、装修服务费、装修垃圾清运费）实行市场调节价。

（二）物业服务等级和收费基准价

建立质价相符的管理模式。《通知》规定，普通商品住宅小区物业服务分为五级，等级从低到高，最高为五级服务，物业服务收费按照质价相符原则，每一级物业服务均有相对应的收费标准。物业服务企业可依据小区实际情况，分别选择项目等级组合确定，物业服务收费标准为各物业服务项目收费标准的总和。

（三）物业服务人进行物业备案的时间节点。实行政府指导价的普通商品住宅前期物业服务费，由物业服务人与建设单位完成物业承接查验移交完毕后的三十日内，将具体物业服务费收取标准报县发展和改革局备案审查。

（四）空置房物业服务收费优惠。普通商品住宅小区空置房物业服务费按不超过80%交纳。

**四、其他**

本《通知》是依据《湖南省物业服务收费管理办法》有关规定制定的我县物业服务收费文件，《通知》中未明确的物业服务收费其他事项，按《湖南省物业服务收费管理办法》有关规定执行。