

# 南京物业收费标准时隔15年上调 最高不超2.6元/平方米·月

现有住宅仍按已签订的物业服务合同约定执行

南京物业服务收费标准要调了! 4月16日,现代快报记者获悉,经市政府同意,南京市发改委、市房产局近日联合印发《关于贯彻〈江苏省物业服务收费管理办法〉的实施意见》《关于印发〈南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准〉的通知》(以下简称《通知》),修订、调整后的物业服务收费新政策自2021年4月26日开始实施。而目前实施的是2006年制定的标准。

《通知》明确新收费标准分五个等级,新建普通住宅前期物业服务招标执行新收费标准,现有住宅仍按已签订的物业服务合同约定执行。如果现有的普通住宅需要调整物业服务收费,需要由业主共同决定。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜

## 服务等级分五级 明确量化标准,操作性强

《通知》明确,普通住宅前期物业服务费实行政府指导价;业主大会成立后,普通住宅物业服务费实行市场调节价,由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商,通过物业服务合同约定执行。非普通住宅、非住宅物业服务费实行市场调节价。

此次调整进一步完善了南京的物业服务等级内容,原有的物业服务等级内容操作性不强,修订后将服务等级调整为五级,每个等级都从基础服务、客户服务、公共部位管理、公共设施设备管理、秩序维护管理、环境卫生管理、绿化养护管理等7个方面进行明确和细化,每一项都有具体的量化标准,便于物业服务企业操作执行。比如,在绿化养护管理上,第一等级要求草坪修剪每年不少于1次,第五等级则要求草坪修剪每年不少于5次;在环境卫生管理上,第一等级要求每日1次清运垃圾,第五等级除了要求每日1次清运垃圾,还要求每日收集2次生活垃圾,每日清洗垃圾箱(桶)、果皮箱。

## 前期物业收费政府指导价 最高2.6元/平方米·月

根据《通知》,南京物业收费政策调整的核心,普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准,一级至五级,多层最高不超过0.5~1.7元/平方米·月,高层不超过0.9~2.6元/平方米·月。建设单位对前期物业服务进行招投标时,物业服务企业列出超出服务等级内的服务项目和具体内容时,可在对应等级最高收费标准基础上上浮,上浮最高不超过20%。这也就意味着收费最高理论上可提高到每月每平方米3.12元。

据南京市发改委相关人士介绍,调整后南京物业收费标准在国内同类城市中处于中等水平。物业服务费调整的同时,停车费、车位租金政府指导价标准未调整,普通住宅物业服务收费、汽车停放费、车位租金的定价管理形式未调整,装修垃圾清运费由原来的政府指导价调整为市场调节价。

## 新标准适用于新楼盘 并非所有住宅小区都要调价

南京物业服务收费标准调整,是否意味着所有小区物业都要涨价了呢?并非如此。

南京市发改委相关负责人表示,新的物业收费标准适用范围是新建普通住宅,也就是建设单位通过招标投标选聘物业服务企业时按照新标准执行,不是所有住宅小区收费都要调价。现有住宅仍按已签订的物业服务合同约定执行。如果现有的普通住宅需要调整物业服务收费,需要由业主共同决定,具体分为业委会成立前和成立后两种情况来看。

南京市普通住宅前期物业服务  
收费政府指导价新标准

服务等级	多层最高收费标准(元/平方米·月)	高层最高收费标准(元/平方米·月)
一级	0.50	0.90
二级	0.70	1.20
三级	1.00	1.60
四级	1.30	2.10
五级	1.70	2.60

备注:多层:建筑高度不大于27m  
高层:建筑高度大于27m

南京与国内主要城市收费标准比较

城市	普通住宅前期物业服务收费标准(元/平方米·月)		备注
	最低	最高	
南京	0.50(多层); 0.90(高层)	1.70(多层); 2.60(高层)	最高可上浮20%
北京	已取消政府指导价		
上海	已取消政府指导价		
广州	0.45 无电梯; 0.90 有电梯	1.45 无电梯; 2.80 有电梯	
武汉	0.70 无电梯; 1.20 有电梯	2.70 无电梯; 3.20 有电梯	最高可上浮20%
苏州	0.64	3.58	

## 南京市物业服务收费政策问答

### 1. 为什么要调整物业服务收费政策?

2013年修订后的《江苏省物业管理条例》开始施行,2019年修订后的《江苏省物业服务收费管理办法》开始施行,南京现行的物业服务收费政策制定于2005年,还存在不衔接的情况。随着经济社会快速发展,物业服务领域的内部要素和外部环境都发生了较大变化,相关政策已与南京物业行业发展需要不相适应。

南京物业服务行业经营成本中7成以上是人力成本,十多年来,南京最低工资标准由2006年的750元/月提高至2020元/月,增幅169.3%。物业服务企业经营成本不断上升,为建立质价相符的物业服务机制,需要调整政府指导价标准。

### 2. 物业服务收费包含哪些收费项目,具体内涵是什么?

物业服务收费,是指物业服务企业按照物业服务合同约定,在物业管理区域内,对建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护环境卫生和相关秩序,向业主或者物业使用人所收取的费用。物业服务收费包括物业服务费、汽车停放费和其他服务费。

### 3. 物业服务费具体内涵是什么,包含哪些方面?

物业服务费,是指物业服务企业按照物业服务合同约定,在物业管理区域内为业主或者物业使用人提供具有公共性和普遍性的物业基本服务收取的费用。

物业管理区域内物业服务费一般由下列因素构成:物业管理服务人员工资、社会保险、公积金和按规定提取的工会经费、职工教育经费等;物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用;清洁卫生费用;绿化养护费用;秩序维护费用;办公费用;物业服务企业固定资产折旧;物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;管理费分摊;经业主大会同意的其他费用;法定税费以及合理利润。

### 4. 既有普通住宅小区如果要调整收费标准,需要履行哪些手续?

既有普通住宅小区需要调整物业服务收费标准的,依法按规定程序进行,具体包括两种情况:

业主大会成立前:普通住宅物业服务收费标准因服务成本变化或政府指导价标准变动需要调整的,在政府指导价范围内依法按规定程序进行调整,按照

《南京市住宅物业管理条例》第39条规定履行下列程序,即:(1)物业服务企业委托会计师事务所对上一年度物业项目经营情况进行审计,审计报告在物业管理区域内显著位置公示30日;(2)物业服务企业将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业管理区域内显著位置公示30日,并书面告知街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会、区价格和物业管理行政主管部门;(3)调价方案依照民法典有关规定经业主表决通过,表决结果应当在物业管理区域内显著位置公示,公示时间不得少于7日。

业主大会成立后:由业主大会或者业主大会授权的业主委员会与物业服务企业协商,通过物业服务合同约定执行。

### 5. 哪些类型属于非普通住宅?

非普通住宅包含以下几个方面:

(1)酒店式公寓、商住综合楼中的住宅;(2)获得住建部3A级住宅性能认定的住宅;(3)设施设备配备先进、服务品质高以及运营成本高,经市级物业管理行政主管部门和市级价格主管部门组织的专家组评定的高品质住宅。

### 6. 门禁出入证,车辆出入证是否要收费?

新建住宅小区实行门禁出入证(卡)管理的,或住宅小区交付使用后新配置或升级改造门禁系统实行门禁出入证(卡)管理的,应当为每户业主一次性免费配置不少于4张出入证(含IC卡等),业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证(卡)的,可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

物业服务企业对车辆实行出入证(卡)管理的,应当为停车业主或物业使用人免费配置1张出入证(含IC卡等)。因遗失、损坏需要补办的,可按照补偿成本的原则适当收取工本费。

### 7. 普通住宅前期物业服务合同是否需要到价格主管部门备案?

普通住宅前期物业服务合同自签订之日起30日内,由物业服务企业向物业管理所在区物业管理行政主管部门和价格主管部门备案。

### 8. 老旧小区普通住宅物业服务费按照什么标准执行?

老旧小区前期物业服务收费按照《南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准》有关规定执行。

关注  
1

关注  
2

关注  
3

