

团 体 标 准

T/CPMI 013—2022

住宅物业服务收费信息公示规范

Specification for property service publicity

2022-09-16 发布

2022-09-16 实施

中国物业管理协会 发布

目 次

前 言	I
1 范围	1
2 术语和定义	1
3 指导原则	1
3.1 诚实守信	1
3.2 明码标价	1
4 基本要求	1
4.1 公示对象	1
4.2 公示内容	2
4.3 公示要求	2
4.4 公示方式	3
附录 A（资料性） 物业服务收费公示模板	4
附录 B（资料性） 物业有偿服务收费公示模板	5
附录 C（资料性） 物业费用收支情况公示模板（酬金制）	6
附录 D（资料性） 物业费用收支情况公示模板（包干制）	7
参 考 文 献	8

前 言

本文件依据GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由中国物业管理协会标准化工作委员会提出并归口。

本文件主要起草单位：上海永升物业管理有限公司

本文件参与起草单位：北京闻达敏斯物业管理服务有限公司、新大正物业管理集团股份有限公司、绿城物业服务集团有限公司、万物云空间科技服务股份有限公司、中海物业管理有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司、山东省诚信行物业管理有限公司。

本文件主要起草人：周洪斌、吕越、艾白露、刘寅坤、高文田、翁亚飞、张艳、刘华伟、冯欣、王宏杰、张旻楠、刘宗武、李静、段文婧、吴一帆、赵一飞。

本文件为首次发布。

住宅物业服务收费信息公示规范

1 范围

本文件规定了物业费用公示的指导原则、基本要求、基本内容。
本文件适用于实行物业管理的住宅小区。

2 术语和定义

下列术语和定义适用本文件。

2.1

物业费

业主或物业使用人对物业服务人按物业服务合同提供的物业管理服务所支付的费用。

2.2

车位服务费

物业服务区域内用于车位、车库的公共设施设备运行的能耗及维护、保洁、秩序维护、管理服务人员费用以及法定税费等费用。

2.3

工本费

制造物品所用的材料成本费用，一般用于物业门禁卡、装修出入证等。

2.4

有偿服务费

物业服务企业接受业主及物业使用人委托，为其提供物业服务合同以外的服务所收取的费用。

3 指导原则

3.1 诚实守信

物业服务企业不得利用虚假的或者使人误解的标价内容、标价方式进行价格欺诈。提供标价之外的内容，应在提供服务前与业主或物业使用人达成一致意见，且由业主或物业使用人就收费内容签名确认。

3.2 明码标价

物业服务企业实行明码标价应当做到价目齐全，内容真实，标识醒目，字迹清晰。

4 基本要求

4.1 公示对象

全体业主及物业使用人。

4.2 公示内容

4.2.1 物业费

物业服务收费公示的内容包括但不限于：

- a) 物业服务企业名称；
- b) 收费对象；
- c) 计费方式；
- d) 收费项目；
- e) 收费标准；
- f) 收费依据；
- g) 计费起始时间；
- h) 价格举报电话 12358 或当地市场监督管理部门电话。

实行政府指导价的物业服务收费应当同时标明基准收费标准、浮动幅度，以及实际收费标准。

4.2.2 有偿服务费

物业服务企业根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，其收费标准应当以适当的方式向业主进行公（明）示并确认，如日常可提供的有偿服务内容可在物业服务中心等显眼位置公示。非日常有偿服务内容在服务开始前应与委托人进行费用明示。

4.2.3 物业费收支情况公示

实行包干制收费方式的，应当公布物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况；实行酬金制收费方式的，应当公布物业管理各项资金的收支情况。

4.3 公示要求

4.3.1 售楼前期

建设单位应在销售场所（售楼中心）公示《前期物业服务合同》，且在显眼位置进行收费公示，公示内容参考附录 A《物业服务收费公示模板》，上述文件均应包含物业服务定价及在服务中应收取的其他费用，不应夸大做虚假承诺、不应做隐瞒或误导消费者的行为。

4.3.2 交付后期

小区交付后，物业服务企业应当在物业服务区域内的显著位置进行收费公示或按政府价格主管部门会同房地产行政主管部门要求进行收费公示，公示内容参考附录 A《物业服务收费公示模板》和附录 B《物业有偿服务收费公示模板》。

4.3.3 收支情况

物业服务企业实行物业服务酬金制收费方式的，双方按照合同约定时间，参照附录 C《物业费用收支情况公示模板（酬金制）》定期公布物业管理各项资金的收支情况。

实行包干制收费方式的，应当按照双方合同约定或结合项目属地政策要求，至少每半年参照附录 D《物业费用收支情况公示模板（包干制）》公布一次物业经营性收益收支情况，公布内容包括物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况等。

已成立业主委员会的小区，应将公示内容同步抄送至业主委员会存档。

4.3.4 费用变动

物业服务收费标准等发生变化时，公示时间应当满足业主大会议事规则或物业服务合同约定的时长，将所公示的相关内容进行调整，并应标示新标准开始实行的日期。

4.4 公示方式

4.4.1 物业费各类收费标准应在合同中明确，并于物业服务中心显著位置，采取公示牌、电子屏、收费表、收费清单、收费手册、多媒体终端查询等方式进行公示。车场相关收费应单独于停车场出入口显著位置，采取公示牌、收费表、收费清单等方式进行单独公示。

4.4.2 物业服务企业在物业服务合同约定的计费周期内，按照约定的时间将账期明细、收费标准等通过邮件、书面、短信等其中至少一种方式逐一告知业主及物业使用人。

4.4.3 有偿服务收费，应在物业服务中心显著位置，采取公示牌、电子屏、收费表、收费清单、收费手册、多媒体终端查询等方式进行公示。

4.4.4 物业收支情况应按照合同约定，定期于小区显著位置，如小区公告栏、电子屏、宣传栏、电梯，线上平台等方式进行公示。

附录 A
(资料性)
物业服务收费公示模板

表A.1 物业服务收费公示模板

物业服务收费公示（模板）					
收费类别	收费项目	收费业态	收费标准	收费依据	备注
基础物业费	物业费	高层	面积*业态单价*月	《前期物业服务合同》/《物业服务合同》	
		别墅	面积*业态单价*月		
		商铺	面积*业态单价*月		
		(其他)业态	面积*业态单价*月		
	车位服务费	普通车位	单价/月		
		子母车位	单价/月		
		机械车位	单价/月		
(其他)车位		单价/月			
车辆停放服务费和车位租金	车位租金	地面租金	元/月	《前期物业服务合同》/《物业服务合同》	
		地下租金	元/月		
	机动车临停收费	地面停车	元/每小时		
		地下停车	元/每小时		
	非机动车临停收费	摩托车收费	元/月	双方约定	
电动车充电		元/小时			
其他服务收费	代收费用	代收水费	按照专营公司国家核定标准代收		
		代收电费			
		代收供暖费			
		(其他)代收			
	共同设施设备公共分摊费用	分摊(电梯)	公布实际费用和分摊情况		
		分摊(其他)			
	装修费用	装修垃圾清运费	元/m ²	双方约定	
		装修(其他费用)	-		
工本费	门禁卡	元/个	《物业服务合同》		
	出入证	元/个			
	(其他)工本费	元/个			

注：某项业务不在物业合同约定范围内或缺少某项合同约定的业务，应按实际收费业务进行增减。

附录 B
(资料性)
物业有偿服务收费公示模板

表B.1 物业有偿服务收费公示模板

物业有偿服务收费公示（模板）					
类别	序号	维修项目	单位 (个/盏/次)	人工费 (单位:元)	当地市场参考价
电 器 类 有 偿 服 务	1	如：更换普通白炽灯	盏		
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
水 件 类 有 偿 服 务	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
到 家 类 有 偿 服 务	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

注 1：业务项目仅作举例说明，具体设置内容依照小区有偿服务实际提供内容进行人工费用公示。

注 2：如业主需求超出物业提供有偿服务公示范畴，物业服务企业收费信息公示按与业主约定达成一致内容开展。

附录 C
(资料性)
物业费用收支情况公示模板 (酬金制)

表C.1 物业费用收支情况公示模板 (酬金制)

物业费用收支公示			
序号	项目	本年发生金额	说明
1	一、物业费收支情况		
2	(一) 物业费收入		
3	1. 本年度物业费收入		
4	2. 历史清欠物业费收入		
5	(二) 物业费支出		
6	1. 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等		
7	2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用		
8	3. 物业服务区域清洁卫生费用		
9	4. 物业服务区域绿化养护费用		
10	5. 物业服务区域秩序维护费用		
11	6. 办公费：(1) 节日装饰的费用。(2) 行政办公支出，包括文具、办公用品等杂项以及公共关系费用		
12	7. 固定资产折旧		
13	8. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用		
14	9. 经业主同意的其它费用		
15	10. 法定税费以及合理利润		
16	二、物业经营 (公共收益) 收支情况		
17	(一) 物业经营收入		
18	1. 共有部分车位收入		
19	2. 共有部分广告收入		
20	3. 共有部分场地收入		
21	4. 其他费用		
22	(二) 物业经营支出		
23	1. 共有部分经营服务成本 (人工、保洁、能源、维护、材料支出等)		
24	2. 管理费支出或约定分成		
25	3. 税金等		
26	(三) 物业经营收支余额		
27	三、本年末收支余额		

附录 D
(资料性)
物业费用收支情况公示模板 (包干制)

表D.1 物业费用收支情况公示模板 (包干制)

物业费用收支公示			
序号	项目	本年发生金额	说明
1	一、物业经营 (公共收益) 收支情况		
2	(一) 物业经营收入		
3	1. 共有部分车位收入		
4	2. 共有部分广告收入		
5	3. 共有部分场地收入		
6	4. 其他费用		
7	(二) 物业经营支出		
8	1. 共有部分经营服务成本 (人工、保洁、能源、维护、材料支出等)		
9	2. 管理费支出或约定分成		
10	3. 税金等		
11	4. 其他 (园区改造、维修等)		
12	(三) 物业经营收支余额		

参 考 文 献

- [1] 中华人民共和国价格法
 - [2] 物业管理条例
 - [3] 中华人民共和国民法典
 - [4] 消费者权益保护法
 - [5] 物业服务收费管理办法
-