

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕15号

上海市房屋管理局 关于住宅物业项目物业服务收费实行酬金制 物业服务计费方式有关事项的通知

临港新片区管委会，各区住房保障房屋管理局，物业服务企业、建设单位和业主大会：

根据《上海市住宅物业管理规定》和国家发改委、建设部《物业服务收费管理办法》《物业服务收费明码标价规定》等有关规定，现就本市住宅物业管理区域实行酬金制物业服务计费方式的有关事项通知如下，请遵照执行。

一、关于酬金制物业服务计费方式

酬金制物业服务计费方式（以下简称“酬金制计费方式”）是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定

数额提取酬金支付给物业服务企业，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。

二、关于物业服务合同的相关约定

本市住宅物业管理区域实行酬金制计费方式的，物业服务企业应当与建设单位或者业主大会在物业服务合同中约定物业服务内容、标准、收费标准、交费时间、酬金以及物业服务资金使用管理、资金结余或者不足的处理方式、物业费的税费等具体内容。

三、关于物业服务资金的构成

物业服务合同约定物业费实行酬金制计费方式的，物业服务企业收取的物业费即为物业服务资金，包括物业服务支出和酬金，其中物业服务支出属交纳的业主所有，由物业服务企业代管。物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

（一）物业服务支出构成一般包括以下部分：

1、管理服务人员的工资和社会保险、公积金、福利费等法律法规规定的相关费用；

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、物业管理区域清洁卫生费用；

- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业服务企业与该项目物业服务相关的固定资产折旧；
- 8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- 9、物业服务资金审计费用；
- 10、经业主同意的其他费用。

应当在专项维修资金中列支的物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，不得计入物业服务支出。

（二）物业服务企业的酬金

物业服务企业的酬金包括物业服务企业管理费用分摊、企业利润等。酬金由物业服务企业与建设单位或者业主大会协商确定，可以按照物业服务合同的约定采用固定金额或者固定比例等方式在预收的物业服务资金中提取。

四、关于物业服务资金的收支管理

（一）单列核算账户的开立

物业服务企业应为实行酬金制计费方式的项目单独开设银行账户及财务核算账套。银行账户专门存放预收的物业服务资金、公共收入、区维修资金专户及业主大会账户

划转资金等；财务核算账套专门用于核算该项目有关的物业服务资金、公共收入、代收代付资金等。

账户的使用与管理应遵守国家会计管理相关制度，并接受业主与业主大会的监督。

（二）物业费的收交

业主应当按照物业服务合同约定按时足额交纳物业费。

物业服务企业收取物业费后，应当出具相应金额的收款票据。

（三）物业服务资金的预算管理

物业服务企业应当按照物业服务合同约定和住宅小区的实际情况，编制年度物业服务资金预算。年度物业服务资金预算应按照相对应的物业服务支出构成分项预算，并考虑可预期的劳动力成本变化、物价指数等因素。年度物业服务资金预算金额高于物业服务合同约定的物业费年度总额的，该预算应当根据物业服务合同的相关约定施行。

物业服务企业应当按照物业服务合同约定时限，在物业管理区域内公告经建设单位或者业主委员会确认的年度物业服务资金预算，并及时答复业主或者业主大会提出的质询。

（四）年度预算外的事项

因不可预计的突发原因导致物业服务无法正常开展，需要实施物业服务资金年度预算外项目的，物业服务企业应当制定项目预算报业主委员会，由业主委员会根据业主大会的决定或约定实施。因客观原因未能选举产生业主委员会的，由居民委员会依法组织业主讨论决策。

五、关于物业服务资金的账目公布

物业服务企业应当定期向全体业主公布上一季度物业服务资金收支情况表。

物业服务企业应当按照物业服务合同约定时限向业主大会或者全体业主书面报告经审计的物业服务项目收支情况，并在物业管理区域内公告上一年度物业服务资金的决算情况。物业服务资金年度决算应当根据该年度物业服务资金年度预算逐项进行决算。

六、关于物业服务资金的审计情况

物业服务企业和建设单位或者业主大会应当聘请审计机构对物业服务资金上一年度的预算执行和收支情况进行审计，并出具审计报告。

根据年度审计结果，物业服务资金结余或不足的处理方式：

（一）物业服务资金有结余

物业服务合同期限内，上一年度结余的物业服务资金可以结转至下一年度使用或按照物业服务合同约定处理。

物业服务合同终止后，物业服务资金仍有结余的，应当退还给相关交费业主或者按照业主大会的决定处理。

（二）物业服务资金不足

物业服务资金不足的，应由相关业主一次性补缴相关费用或者根据物业服务合同约定处理。

七、其他

业主违反物业服务合同约定逾期不支付物业费的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

本通知自 2022 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。《关于住宅物业管理区域物业服务收费实行酬金制物业服务计费方式有关问题的通知》（沪房管规范物〔2015〕7 号）同时废止。

2021 年 12 月 31 日

