

昆山市党建引领小区治理(物业管理)和阵地建设领导协调机制办公室

关于住宅项目实行酬金制物业服务计费方式有关事项的通知

昆山开发区、昆山高新区、花桥经济开发区管委会，各镇人民政府，市各有关部门：

根据《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》和《江苏省物业服务收费管理办法》《苏州市物业服务收费管理实施细则》等有关规定，现就本市住宅项目实行酬金制物业服务计费方式的有关事项通知如下：

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人，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

住宅物业管理区域实行酬金制计费方式的，物业服务人应当

与建设单位或者业主委员会（物业管理委员会）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、审计管理、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，业主支付的物业费即为物业服务资金，包括物业服务支出和酬金，其中物业服务支出资金属全体业主所有，由业主委员会（物业管理委员会）或物业服务人代管。物业服务资金不得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. 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；
2. 物业共用部位、共用设施设备日常维护保养费用；
3. 清洁卫生费用；
4. 绿化养护费用；
5. 秩序维护费用；
6. 办公费用；
7. 物业服务人固定资产折旧；
8. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
9. 经业主大会同意的其他费用。

物业费包含代收代交费用的，共用设施设备运行产生的电费

及公共照明、公共用水等费用，由全体业主分摊，不计入物业服务支出。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）物业服务人的酬金

物业服务人的酬金包括物业服务人的企业管理费用分摊、企业利润等。酬金由物业服务人与建设单位或者业主委员会（物业管理委员会）协商确定，可以按照物业服务合同的约定采用固定比例或者固定金额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）单独核算账户的开立

业主委员会（物业管理委员会）应当为实行酬金制计费方式的项目单独开立银行账户，用于专门存放预收的物业服务资金、公共收益、代收代交费用等，各类资金应当单独进行财务核算。前期物业实行酬金制计费方式的，银行账户由物业服务人开立代管，在业主委员会（物业管理委员会）成立后及时移交。

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支付物业费。

业主委员会（物业管理委员会）、物业服务人收取物业费后，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

物业服务人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执行。

物业服务人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（物业管理委员会）确认的年度物业服务资金预算，并及时答复业主提出的质询。

（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，物业服务人应当制定项目预算报业主委员会（物业管理委员会），由业主委员会（物业管理委员会）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或物业管理委员会的，可由项目所在地居（村）民委员会依法代行业主委员会职责。

五、关于物业服务资金的账目公示

账户管理主体应当按照物业服务合同约定定期向全体业主公示物业服务资金收支情况。鼓励账户管理主体将银行账户接入“昆物通”平台，业主可通过“昆物通”平台实时查询物业服务资金收支情况。

账户管理主体应当按照物业服务合同约定时限向全体业主

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示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。业主对物业服务资金收支情况提出质询的，账户管理人应在物业服务合同约定的时限内书面答复并提供佐证材料。

六、关于物业服务资金的审计情况

物业服务人和建设单位或业主委员会（物业管理委员会）应当按照物业服务合同约定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支付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，业主委员会（物业管理委员会）或物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依约提起诉讼或

者申请仲裁。

本通知自发布之日起施行。

昆山市党建引领小区治理（物业管理）
和阵地建设领导协调机制办公室

2025年11月4日