

鄂州市住房和城乡建设局  
鄂州市发展和改革委员会  
鄂州市市场监督管理局

# 文件

鄂州住文〔2025〕36号

## 关于进一步规范普通住宅前期物业服务 收费的通知

各区、葛店经开区、临空经济区住（城）建局，各区经发局，各区市场监管局（分局），各物业服务企业：

为深入贯彻落实中央纪委国家监委关于群众身边不正之风和腐败问题集中整治工作部署，切实做好“物业服务履约不到位、侵占业主公共收益”等突出问题集中整治工作，进一步规范物业服务企业合同和收费行为，保障业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国

价格法》《明码标价和禁止价格欺诈规定》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《鄂州市物业管理实施办法》等法律法规规章的规定，现就有关事项通知如下：

一、物业服务企业应按照属地管理原则向当地住房和城乡建设行政主管部门报送物业服务及收费标准等资料，包括：

- （一）营业执照；
- （二）前期物业服务合同备案申请表；
- （三）评标委员会的评标报告；
- （四）中标通知书；
- （五）前期物业服务合同；
- （六）中标人的投标文件；
- （七）其他需要提供的资料。

二、物业服务企业应严格遵循我市普通住宅前期物业服务等级收费标准，加强价格自律，依法诚信经营。对符合条件应当依法成立业主大会和业主委员会的住宅小区，其物业服务收费不再作为政府定价（指导价）管理，具体的物业服务内容和收费标准应当征求小区过半业主的同意，并重新签订物业服务 and 收费合同。

三、物业服务企业不得超出我市规定的物业服务收费等级标准收取前期物业服务费；不得在前期物业服务合同中以捆绑的方

式约定个性化、定制化等增值服务。增值服务应在物业交付后由物业服务企业与业主另行协商确定，并签订书面合同。增值服务的内容不得与前期物业服务的内容重叠。

四、物业服务企业应在物业管理区域内的显著位置分别公示前期物业服务项目和收费标准、增值服务项目和收费标准及举报电话等，接受业主、物业使用人的监督。

五、对业主、物业使用人确需接受物业增值服务的，物业服务企业应按照增值服务合同约定的服务内容提供相应服务。物业服务企业未按增值服务合同约定提供相应增值服务的，业主有权拒绝缴纳增值服务费。业主、物业使用人可收集物业服务企业未按增值服务协议提供服务的相关证据，通过司法途径维护自身权益。

六、各物业服务企业应对照《价格法》及相关法律法规、规章，依法规范自身价格行为，并在2025年7月31日前完成前期物业服务收费标准核查、调整及公示。对超标准收费、违规收费等行为，尽快完成整改、退费工作。物业公司有权对业主欠付前期物业服务费的行为依法主张权利。

七、物业服务企业如采用格式条款与业主订立物业服务合同或增值服务合同的，应在合同订立之前，将格式条款文本报核发其营业执照的市场监管部门备案。

八、逾期不按照要求调整物业收费标准、整改违规收费行为

的，各区、葛店经开区、临空经济区住（城）建局，各区市场监督管理局严格执法，按照职权范围依法查处违法行为；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

