

# 连平县住宅物业服务收费政府指导价调整方案

(征求意见稿)

为完善连平县住宅物业服务收费价格形成机制，规范连平县物业服务收费行为，促进物业服务行业健康发展，根据《广东省物价局 广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》（粤价〔2010〕1号）等有关规定，县发改局、县住建局在成本监审的基础上，结合我县实际，特制定此方案（征求意见稿），现就我县住宅物业服务收费政府指导价调整如下：

## 一、定价管理范围

连平县住宅物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。业主大会成立之前的住宅（前期物业）物业服务收费实行政府指导价；业主大会成立之后的住宅及其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。

## 二、调整政府指导价

根据合理补偿成本、业主承受能力和经济社会发展状况等因素，调整我县住宅物业服务收费政府指导价（详情见下表）。建设单位或业主与物业服务企业在政府指导价范围内，按质价相符的原则，选择相应的物业服务等级和标准（详情见附件）以合同（协议）形式约定具体的收费标准，服务未达到该级别全部内容的，应当执行低一级别的收费标准。

实行政府指导价的物业服务成本构成包括《广东省物价局

广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》第十三条规定的内容以及二次供水所产生的费用，物业服务企业不得另行向业主分摊有关费用。

### 连平县住宅物业服务收费政府指导价标准

物业服务等级	基准价 (元/平方米)		浮动幅度
	一级	带电梯	
	无电梯	1.30	
二级	带电梯	1.32	
	无电梯	0.86	
三级	带电梯	0.92	
	无电梯	0.72	

### 三、配套措施

(一) 保障性住房物业服务收费政策。我县保障性住房物业服务收费执行政府指导价标准。保障房主管部门可根据保障对象、保障房房源等实际情况，对保障对象物业服务费给予优惠，具体方式由保障房主管部门确定。

(二) 完善物业服务收费管理机制。新建住宅物业建设单位通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业进行前期物业服务，物业服务费标准由建设单位与其选聘的物业服务企业在政府指导价范围内确定，并与物业买受人在商品房买卖合同或前期物业

服务协议中约定。

需在新的政府指导价范围内调整的，物业服务双方应按照《中华人民共和国民法典》《广东省物业管理条例》等规定的程序和要求，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，并在物业服务合同（协议）中重新约定后执行，物业服务企业不得擅自调整物业服务收费标准。

（三）调整适用范围。此次调整我县物业服务收费政府指导价范围为连平县范围内。

#### **四、严格执行收费公示制度**

物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，将物业服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等信息进行公示，接受有关部门和群众的监督。未按规定明码标价以及价格欺诈等价格违法行为，由市场监管部门依法查处。

#### **五、加强物业行业管理**

物业行业行政主管部门要加强对物业管理活动的指导和监督，进一步规范物业管理招标投标工作和物业服务合同备案管理，不断推进物业服务水平整体提升，维护业主合法权益。