

《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）》制定说明

依据《广东省行政规范性文件管理规定》（省政府令第277号）、《河源市行政规范性文件管理规定》（河府〔2020〕63号）和《连平县行政规范性文件管理规定》（连府〔2021〕28号）要求，现将《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）》〔以下简称《方案（征求意见稿）》〕制定事项作出说明如下：

一、《方案（征求意见稿）》制定背景

我县现行住宅物业服务收费政府指导价自2007年1月1日起实施，至今已近20年。在此期间，我县物业服务模式、服务要求、服务成本等都发生很大变化，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《广东省定价目录（2022年版）》《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，结合我县实际，拟定本《方案（征求意见稿）》。

二、《方案（征求意见稿）》制定依据

- 1.《广东省定价目录（2022年版）》；
- 2.《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）。

三、《方案（征求意见稿）》的主要内容

《方案（征求意见稿）》主要包括定价管理范围、调整政府指导价、配套措施、严格执行收费公示制度、加强物业行业管理等方面。

（一）明确了《方案（征求意见稿）》的适用范围

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）明确了调整后我县物业服务收费政府指导价

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
--------	----------------	------

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	上浮不超过 20%，下浮幅度不限
	无电梯	0.86	
三级	带电梯	0.92	
	无电梯	0.72	

(三) 明确了配套措施

《方案（征求意见稿）》明确了保障性住宅服务收费政策、完善物业服务收费管理机制和调整使用范围等配套措施。

(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。

四、《方案（征求意见稿）》制定说明

《方案（征求意见稿）》制定前，我局开展了物业服务成本监审并出具《连平县物业服务定价成本监审报告》（连发改〔2026〕30号），同时到我县21个物业服务小区召开连平县住宅物业服

务收费政府指导价调整座谈会，广泛听取业主代表和物业企业代表的意见和建议，经修改和完善后报县司法行政机关对《方案（征求意见稿）》内容的合法性进行审核。

五、主要内容说明

《方案（征求意见稿）》的拟定是为了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。

连平县发展和改革局

2026年6月1日