

广东省揭阳市发展和改革委员会

揭阳市发展和改革委员会关于公开征求《揭阳市发展和改革委员会 揭阳市住房和城乡建设局 揭阳市市场监督管理局关于进一步规范市区普通住宅物业服务收费等有关问题的通知（征求意见稿）》意见的通知

为进一步规范揭阳市区住宅物业服务收费行为，完善物业服务收费形成机制，保障业主和物业服务人的合法权益，根据《广东省物业管理条例》《广东省定价目录（2022 年版）》《广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》（粤发改价格函〔2019〕2897 号）《揭阳市住宅小区物业管理条例》等法律法规、政策规定，结合我市实际，我局联合市住房和城乡建设局、市场监管局起草了《揭阳市发展和改革委员会 揭阳市住房和城乡建设局 揭阳市市场监督管理局关于进一步规范市区普通住宅物业服务收费等有关问题的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》，内容详见附件）。

现将《通知》具体内容进行公示，并公开征求社会各界意见，

公示时间为 2024 年 11 月 28 日至 12 月 8 日，有关意见和建议请于 2024 年 12 月 8 日前书面送达：揭阳市发展改革局价格科（地址：揭阳市机关大院二号楼 1015 号房，电话/传真：8768513）。

附件：揭阳市发展和改革局 揭阳市住房城乡建设局 揭阳市市场监督管理局关于进一步规范市区普通住宅物业服务收费等有关问题的通知（征求意见稿）

揭阳市发展和改革局

2024 年 11 月 27 日

公开方式：主动公开

附件

**揭阳市发展和改革局 揭阳市住房城乡建设局
揭阳市市场监督管理局关于进一步规范
市区普通住宅物业服务收费等
有关问题的通知
(征求意见稿)**

各县（市、区）发展和改革局、住房城乡建设局、市场监管局，揭阳市物业管理行业协会，各有关单位：

为进一步规范揭阳市区住宅物业服务收费行为，完善物业服务收费形成机制，保障业主和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》《广东省物业管理条例》《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的管理办法》（粤价〔2010〕1 号）《广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》（粤发改价格函〔2019〕2897 号）《揭阳市住宅小区物业管理条例》等法律法规、政策规定，结合我市实际，现就进一步规范我市市区住宅物业服务收费管理有关事项通知如下：

一、本通知适用于榕城区行政区域内物业服务收费行为。其他县（市、区）可结合当地实际制定相关政策或参照本通知执行。

二、物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

三、业主与物业服务企业可以采取包干制或酬金制等形式约定物业服务收费。

包干制是指业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务人享受或者承担的物业服务计费方式。其费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。

酬金制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。预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。

四、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普通住宅(含业主自有产权车位、车库)物业服务收费(以下称“前期物业服务收费”)实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅(含业主自有产权车位、车库)及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。

五、普通住宅前期物业服务项目，应当按照物业服务合同的约定，包括对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的费用，具体服务标准参见《揭阳市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准》(附件1，以下简称《物业服务收费标准》)。

六、前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位应当通过公开招投标的方式选聘物业服务人提供前期物业服务，并签订书面的

前期物业服务合同。投标人少于三个或者住宅小区总建筑面积小于五万平方米的，经县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门批准，可以采取协议方式选聘物业服务人。

建设单位应在《物业服务收费标准》规定的政府指导价范围内，与其选聘的前期物业服务人依法确定前期物业服务收费的具体标准。普通住宅（含业主自有产权车位、车库）物业服务收费确需超过政府指导价最高限价，应先成立业主大会后再由业主大会通过市场调节价方式确定。

保障性住房物业服务收费参照执行，不得超出《物业服务收费标准》。保障性住房的界定按我市住房保障主管部门有关规定执行。

七、新建普通住宅出售时，前期物业服务合同应当作为建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同的附件。前期物业服务合同应当就服务范围、服务事项和标准、服务收费标准、计收方式和计费起始时间等内容进行约定，且相关约定应当与建设单位、前期物业服务人所签订的前期物业服务合同保持一致。

普通住宅销售时，建设单位应当将上述前期物业服务范围、服务事项和标准、服务收费标准、计收方式和计费起始时间等信息，作为商品房买卖明码标价的内容，在销售场所的显著位置进行公示，保障物业买受人的事前知情权。销售现场公示情况台账留档备查。

八、物业买受人应当在建设单位交付物业后按照约定按时交纳物业服务费用。

物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费用，由建设单位承担。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权或者租赁权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

九、物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

十、普通住宅交付使用之后，业主或物业服务人需要对前期物业服务收费标准进行调整的，应当依照相关法律、法规规定，在政府指导价范围内由业主与物业服务人共同约定。

十一、本通知规定的《物业服务收费标准》已包含小区的共用水电费分摊问题，物业服务人不得向业主重复收取。

十二、物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

十三、物业服务人按《物业服务收费标准》规定收取普通住宅业主自有产权车位、车库物业服务费，不得重复收取机动车停放保管服务收费。

物业管理区域内的机动车停放保管服务收费，实行市场调节价，由物业服务人与业主通过合同或其他方式约定。物业服务人需要调整标准的，应当与业主共同决定，并由物业服务人与业主在物业服务合同中约定。已收取机动车停放保管服务费的，不得重复收取车位物业服务费。

十四、物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电周转金。

十五、业主对其住宅物业进行室内装修的，其垃圾和余泥渣土清运费实行市场调节价管理，业主可依法委托物业服务人、第三方或自行处理装修中产生的垃圾和余泥渣土。装修中产生的垃圾和余泥渣土由业主自行清运的，物业服务人不得收费；业主委托物业服务人或第三方清运的，清运费标准由业主与物业服务人或第三方约定。

十六、物业服务人对住宅物业装修工人实行持证管理的，可以向住宅物业装修单位按制作工本费标准收取出入证押金。装修完毕后，物业服务人应当如数退回出入证押金；如证件损坏无法继续使用的，物业服务人可以按制作工本费标准向住宅物业装修单位收取出入证工本费。

除前款向住宅物业装修单位收取装修工人出入证押金、出入证工本费外，物业服务人不得擅自向进入物业服务区域为业主提供配送、维修、安装、中介等服务的人员和其他来访人员收取任

何费用。

十七、对普通住宅依建设规划或者商品房买卖合同所配套建设的智能门禁系统，建设单位（或者物业服务人）不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用和日常维护费用。实行小区出入证管理的，物业服务人应当为每户业主免费配备不少于 6 张出入证（含 IC 卡等）。使用人脸识别的门禁系统的，不得以门禁系统具备人脸识别等功能拒绝配备门禁卡。采用人脸识别的，应遵守《中华人民共和国个人信息保护法》等相关法律法规的规定。普通住宅交付使用之后，小区新配置或者升级改造智能门禁系统的，其建设、升级改造费用和日常维护费用的解决途径及门禁卡免费配备数量由小区全体业主依法共同决定。

业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办理出入证（含 IC 卡等）的，物业服务人可按制作成本收取工本费。

十八、物业服务人根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费标准由双方协商确定。

十九、物业服务收费实行明码标价制度。物业服务人应当将物业服务人名称、物业服务内容、收费标准、计收方式等有关情况在物业服务区域内的显著位置进行公示。物业服务内容、收费标准、计收方式等情况发生变化时，物业服务人应当及时调整相关公示内容。

二十、物业服务人应当主动在物业管理区域的显著位置向全体业主公布物业服务费的收支和物业服务费年度预决算情况。每

年至少公示一次，公示时间不得少于六十日。

二十一、业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，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，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费。

二十二、业主、物业使用人、业主委员会发现物业服务人存在价格违法行为的，可以向物业所在地市场监管部门进行举报，或者依法向人民法院提起诉讼。属于物业服务价格争议纠纷、双方自愿调解的，可以向物业所在地物业服务行业协会、相关人民调解组织或依法设立的其他调解组织申请调解，依法不能调解的除外。住房行政主管部门、镇人民政府、街道办事处、居民委员会、行业协会等有关单位应当完善物业管理纠纷处理机制。

二十三、本通知自印发之日起施行，有效期五年。过去有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

附件：揭阳市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准

附件：

揭阳市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标准

类别		收费标准
多层没使用电梯		0.6 元/m ² ·月
多层使用电梯	1—5 层	1.10 元/m ² ·月
	6—10 层	1.35 元/m ² ·月
	11—15 层	1.45 元/m ² ·月
	16—20 层	1.65 元/m ² ·月
	21—25 层	1.85 元/m ² ·月
	26 层以上（含 26 层）	2.05 元/m ² ·月
普通住宅业主自有产权车位、车库 物业服务费		40—50 元/月