

广东省揭阳市发展和改革局

揭阳市发展和改革局关于公开征求《揭阳市发展和改革局 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）》意见的情况说明

为充分听取社会对《揭阳市发展和改革局 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》的意见，市发展改革局发出《揭阳市发展和改革局关于公开征求〈揭阳市发展和改革局 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》，于2024年11月28日至12月8日在网上公开征求社会各界意见，在征求意见期间，我局共收到1个企业单位提出的3条意见建议，我局高度重视，现将向社会公众征求意见的采纳情况公开，具体采纳情况详见附件。

揭阳市发展和改革局
2025年3月11日

附件：

公众意见采纳情况汇总表

序号	意见征集单位和个人	意见内容	采纳情况	不采纳情况
1	揭阳碧桂园物业服务中心	1. 依据广东省物业服务收费管理办法第八条，实行政府指导价的物业服务收费，由市县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门根据不同类型及服务内容制定基准价及浮动幅度，并抄送上一级价格和房地产行政主管部门备案。揭阳市政府指导价未按照企业服务内容制定价格浮动，且已发布6年了，按照规定应该重新调整，周边潮州、汕头可以作为调整参考。 2. 通知中第二十条需更改：根据《物业服务收费管理办法》第十一条规定，实行物业服务费用包干制的，物业服务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。实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业管理企业的酬金。据此，物业服务收费模式分为包干制和酬金制，物业服务费实行酬金制的，物业服务费应当依法公示。物业服务费实行包干制的，由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，其支出利用属于其企业内部经营范畴，企业自负盈亏，不必向业主公开账目，业主也无权要求公开相关信息。 3. 第八条需更改：已出售，项目通过了竣工备案，不管业主有没有过来收楼，都应该按照销售合同交付	部分采纳	1. 不采纳。根据《广东省发展改革委 广东省住房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）第一条“取消政府指导价范围内物业服务收费标准备案管理。实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业根据物业服务实际情况，在政府指导价范围内与业主协商确定，不再报当地发展改革部门备案。”另外，根据市发展改革局对市区前期物业服务费成本测算结论，目前市区前期物业服务收费标准暂无需调整。 2. 采纳。根据《揭阳市住宅小区物业管理条例》第四十七条，修改为“物业服务人应当在物业管理区域的显著位置公布下列信息：（一）由物业服务人经营、管理的物业共用部位、共用设施设备的经营与收益情况；（二）物业服务收费情况；（三）住宅专项维修资金的筹集、使用情况；（四）共用场地、共用设施设备产生水电费的分摊情况；（五）物业服务合同履行情况。每年至少公示一次，公示时间不得少于六十日。” 3. 不采纳。根据《广东省物业管理条例》第四十一条“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

		日期全额缴纳物业费，因为物业服务的是公共区域，《民法典》第九百四十四条也有规定。	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。”另外，民法典第九百四十四条在《通知》中第二十一条中已体现。
--	--	---	---