

汕市发改规 2017003 号

汕头市发展和改革局 汕头市房产管理局

文件

汕市发改〔2017〕550 号

汕头市发展和改革局 汕头市房产管理局 关于规范物业管理服务收费问题的通知

各区县发展和改革局，高新技术产业开发区国土资源局，保税区国土资源局，濠江区发展规划局、城市综合执法和安监局、城市建设管理和环境保护局，澄海区房产管理局、潮阳区房地产管理局、潮南区住房和城乡建设局、南澳县住房和城乡建设局，金平、龙湖房屋管理所，市物业管理行业协会，市各有关单位：

根据《汕头经济特区物业管理条例》和国家、省有关物业管理服务收费的规定，现就规范物业管理服务收费问题通知如下：

一、物业管理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。实行政府指导价的住宅物业管理服务收费，依照各服务等级和服务内容分等定价，优质优价。

物业管理服务各等级服务内容按房产行政主管部门会同价格主管部门制定公布的标准执行，各住宅物业服务小区的具体等级由物业服务企业和业主（或物业使用人）根据小区的具体服务质量，通过签订物业服务合同约定。

二、物业管理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（含自有产权车位、车库）物业管理服务收费实行政府指导价，别墅、业主大会成立之后的住宅（含自有产权车位、车库）及其它非住宅物业管理服务收费实行市场调节价。

三、实行政府指导价的住宅物业管理服务收费，应根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素适时调整，由市价格主管部门会同市房产行政主管部门制定相应的基准价和浮动幅度。

为适应物业管理高品质服务的需求，新建商品住宅（含自有产权车位、车库）物业管理服务超出公布的《汕头市住宅小区物业管理服务等级标准》一级服务标准的，物业管理服务收费可在公布的政府指导价一级收费标准向上浮动幅度不超过30%。

新建商品住宅的物业管理服务内容和收费标准，在商品房销

售前 30 天内，由商品房经营者报当地的区县价格主管部门备案。经备案的新建商品住宅物业管理服务收费标准，在销售商品房时，按照商品房明码标价规定，在商品房交易场所的醒目位置公开标示，并由价格主管部门在统一指定的物业管理网络平台上公布。

新建商品住宅是指 2018 年 1 月 1 日起取得商品房预售许可证的商品住宅。

既有住宅（含自有产权车位、车库）前期物业管理服务收费标准，由各物业服务企业在公布的基准价和浮动幅度内，根据物业服务小区的服务等级、服务质量、业主承受能力等因素，与业主（物业使用人）协商确定具体收费标准，并报当地的区县价格主管部门备案。

四、建设单位通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业的前期物业管理服务收费，应当执行规定的政府指导价。

经与业主（或物业使用人）协商同意，确需突破政府指导价的，统一报市价格主管部门核准。

五、物业管理服务收费包含小区的公共照明、绿化等共用水电费分摊，物业服务企业不得再向业主（或物业使用人）分摊公共照明、绿化等共用水电费。

六、物业管理服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证（不动产权证）的，以房产证（不动产权证）记载的

建筑面积为准。房产证（不动产权证）未记载建筑面积或未办理房产证（不动产权证）的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

自有产权车位（车库）的物业管理服务收费，按价格主管部门规定的收费标准执行。

七、物业管理区域内的机动车停放保管服务收费，按价格主管部门的规定执行。

八、实行小区和停车场出入证（卡）管理的，建设单位应当为业主（物业使用人）每户免费配置3张出入证（含IC卡等），为每辆停放的机动车免费配置1张停车场出入证（含IC卡等）。

小区设置多道门禁的，建设单位或物业服务企业应当为业主每户免费配置3套出入证（卡）。

业主（或物业使用人）、车主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证（卡）的，可按制作成本收取工本费。出入证工本费应当报价格主管部门核定收费标准。金平区、龙湖区范围内的住宅小区报市价格主管部门核定，其他区县的住宅小区报当地价格主管部门核定。

九、业主、物业使用人装饰装修房屋或者安装室外设施，物业服务企业可以按照装饰装修管理服务协议的约定和装修保证金标准收取保证金，装修保证金管理按《汕头经济特区物业管理条例》第九十条规定执行。

实行装修人员出入证管理的，可收取装修人员出入证工本费。

住宅装修产生的垃圾余泥由业主或物业使用人自行处理的，物业服务企业不得强制提供服务，不得收费；自愿委托物业服务企业处理的，可以按照价格主管部门规定收取垃圾清运费。

十、物业服务企业根据业主（物业使用人）的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，其收费由双方协商。

十一、物业管理服务收费应按规定实行明码标价。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、服务等级标准以及收费项目、收费标准等进行公示。

十二、物业服务企业应当每年不少于一次向业主（物业使用人）公布收费的收支情况，接受业主（物业使用人）的查询并做好解释工作。

十三、物业服务企业提供服务内容和服务质量达不到约定等级标准的，应当降低收费标准。

十四、物业服务企业应当遵守价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备价格管理人员，加强价格自律、自觉规范价格行为，不断改善经营管理，为业主（物业使用人）提供质价相符的服务。

十五、对物业服务收费及等级服务质量有争议的，业主、物业使用人、业主委员会或物业服务企业，可以向物业所在地价格、

房产行政主管部门申请协商调解。

十六、各级政府价格、房产行政主管部门应当加强对物业服务收费行为的管理和监督，建立健全相关的管理制度，切实规范物业服务 and 收费行为，加强动态管理，对物业服务和收费实行动态管理，加强考评考核，依法查处各种违规行为。

十七、本通知从 2018 年 1 月 1 日起，有效期至 2022 年 12 月 31 日止，有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。



公开方式：主动公开

抄送：省发展和改革委员会、住房和城乡建设厅，市人大办，市政府办，市政协办，市法制局、地税局。

汕头市发展和改革委员会办公室

2017 年 12 月 27 日印发

校对入：肖仕杰