

汕头市发展和改革局 文件 汕头市房产管理局

汕市发改〔2018〕144号

汕头市发展和改革局 汕头市房产管理局关于 规范住宅小区物业管理服务收费 定调价行为的通知

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：

为积极推进简政放权，加强事中事后监督，规范我市住宅小区物业管理服务收费的定调价行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《汕头经济特区物业管理条例》、《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》（汕市发改〔2017〕550号）的有关规定，现就规范我市住宅小区物业管理服务收费定价行为通知如下：

一、规范住宅小区物业管理服务收费标准定价行为

（一）新建商品住宅（含自有产权车位、车库）物业管理服务收费标准的确定。

1.在公布的《汕头市住宅小区物业管理服务等级标准》和政府指导价内，确定住宅小区物业管理服务内容、服务等级和收费标准。

2.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%。

新建商品住宅是指2018年1月1日起取得商品房预售许可证的商品住宅。

（二）住宅（含自有产权车位、车库）前期物业管理服务收费标准的调整，应当在政府指导价范围内协商确定，按以下程序进行：1.物业服务企业制定调价方案，委托第三方对该小区近三年经营情况进行审计；2.物业服务企业公布调价方案和审计结果，公示时间不少于15天；3.公示结束后，按照《汕头经济特区物业管理条例》第三十条规定的业主大会决定事项进行表决；4.公示业主表决结果，公示时间不少于30天；5.公布调价结果及执行标准的起始日期。

经与业主协商同意，确需突破政府指导价的，统一报市价

格主管部门核准。

（三）已成立业主委员会的住宅小区物业管理服务收费标准的调整，按业主大会确定的议事规则。

二、加强住宅小区物业管理服务收费明码标价、收费公示

（一）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 30 天前，商品房经营者应当书面告知当地区县价格主管部门。书面告知内容包括：新建商品住宅确定的物业管理服务内容、服务等级和收费标准，住宅小区基本情况，商品房预售许可证等。新建商品住宅确定的物业管理服务内容、服务等级和收费标准，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，并由当地区县价格主管部门在统一指定的网络平台上公布。

（二）住宅前期物业管理服务内容和收费标准的调整，在执行新标准 15 天前，物业服务企业应当书面告知当地区县价格主管部门、房产主管部门。书面告知内容包括：住宅小区基本情况、物业管理服务内容、服务等级和收费标准。按照明码标价规定在小区醒目位置公开标示。

突破政府指导价的住宅前期物业管理服务收费标准的，必须报市价格主管部门核准，并由市价格主管部门在统一指定的网络平台上公布。

（三）已成立业主委员会的住宅小区物业管理服务内容和收费标准，按照明码标价规定在小区醒目位置公开标示。

三、本通知自 2018 年 7 月 1 日起执行。



汕头市发展和改革局



汕头市房产管理局

2018 年 5 月 8 日

汕头市发展和改革局办公室

2018 年 5 月 9 日印发

校对入：肖仕杰