

江门市发展和改革局

江发改价格函〔2019〕906号

关于进一步加强我市物业服务收费管理的通知

各市（区）发展和改革局，市物业管理协会，各物业服务企业：

为规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《广东省定价目录（2018年版）》、《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）等有关法律、法规规定，现就加强我市物业服务收费管理通知如下：

一、保障性住房物业服务收费和业主大会成立之前的住宅（含业主自有产权车位、车库）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。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。

二、我市物业服务收费政府指导价实行最高限价管理，下浮不限。蓬江区、江海区、新会区高层（有电梯）住宅物业服务最高收费标准为 2.4 元/平方米·月，多层（无电梯）住宅物业服务最高收费标准为 1.5 元/平方米·月；保障性住房（有电梯）物业服务收费最高收费标准为 1.5 元/平方米·月，保障性住房（无电梯）物业服务收费最高收费标准为 1 元/平方米·月；自有产权车位、车库最高收费标准：汽车车位 60 元/车位·月（含公摊水电费，子母车位按照普通车位的 1.5 倍收费），摩托车位 10 元/车位·月。鹤山、台山、开平、恩平 4 市的物业服务收费政府指导价标准由各市价格主管部门根据当地实际情况自行制定并向社会公布。

三、新建住宅物业，建设单位通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业进行前期物业服务，物业服务费标准原则上由建设单位与其选聘的物业服务企业在政府指导价范围内按质价相符原则确定前期物业服务收费标准，并与物业买受人在商品房买卖合同或前期物业服务协议中约定。

四、物业服务收费实行政府指导价的住宅，物业服务收费标准确需超过政府指导价的，由物业服务企业向所在地有定价管理权限的价格主管部门提出申请，由所在地有定价管理权限的价格

主管部门对该物业管理成本、调价的合理性、必要性等情况进行审核，批准后方可执行。

五、实行政府指导价管理的住宅物业服务费，物业服务企业因服务项目、服务标准、服务质量、成本变化、合同期限等原因需要调整或重新约定收费标准的，物业服务合同有约定的从其约定；无约定的，物业服务收费的调整应当在政府指导价范围内依法依规由业主表决通过。物业服务企业应将需重新约定物业服务收费标准的业主表决结果在物业管理区域显著位置公告 30 日以上。

六、业主对房屋进行室内装修产生的垃圾、余泥渣土可依法委托物业服务企业、第三方或自行清理，清运费标准由业主与被委托方协商确定。

七、实行小区出入证管理的，物业服务企业应当为业主免费配置每户不少于 4 张出入证（卡），机动车按一停车位一证的方式免费配置车辆出入证（卡）。业主申请多配置或因遗失、损坏需重新办证的，物业服务企业可按制作成本合理收取工本费。

八、现行物业服务收费标准与本次公布的政府指导价不符的，对仍属于政府指导价管理范围的物业服务收费，可继续按前期物业服务合同约定的价格执行；重新约定收费标准的，物业服务企业应在合同期满三个月前按本通知第五条规定执行，已按第

五条规定变更收费标准的除外。

九、物业服务合同应当约定物业服务内容、服务标准、收费方式和标准、垃圾和余泥清运费、装修保证金、共用水电、电梯等费用的分摊方式和范围等，物业服务企业不得增设物业服务合同约定之外的其他强制性服务项目和收费。物业服务企业应当在物业管理区域的显著位置，将物业服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等按照规定做好公示，接受业主和社会的监督。

十、本通知自 2019 年 9 月 1 日起执行。过去规定已到期或不一致的自行废止，并以本文为准。



公开方式：主动公开

抄送：市住房和城乡建设局

江门市发展和改革局办公室

2019 年 8 月 30 日印发

主办科室：价格科