

蕉岭县发展和改革局
蕉岭县住房和城乡建设局 文件

蕉发改[2024]26号

关于制定蕉岭县住宅前期物业服务收费
政府指导价和加强物业服务收费
管理的通知

各相关单位:

根据《广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省定价目录（2022年版）〉的通知》（粤府办〔2022〕5号）、《广东省发展改革委关于印发〈关于政府制定价格行为规则的实施细则（2024年修订）〉的通知》（粤发改规〔2024〕3号）文件规定，为维护业主和物业服务企业的合法权益，经权衡我市各县区物业收费情况，结合我县实际，现就制定蕉岭县住宅前期物业服务收费政府指导价标准，及加强物业服务收费管理的有关问题通知如下：

一、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。

1、业主大会（业主委员会）成立之前的住宅（含业主自有产权或取得使用权的车位、车库、储物间等）物业服务收费实行政府指导价，物业服务标准由物业服务企业向物业主管部门承诺的住宅物业服务类别等级执行，并由业主和主管部门共同监督，具体物业服务收费标准由建设单位（业主）与物业服务企业根据《住宅物业服务类别承诺书》在指导价范围内可上下浮动 20%的共同约定标准执行。

2、别墅、业主大会（业主委员会）成立之后的住宅（含业主自有产权或取得使用权的车位、车库、储物间等）及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价，其收费项目和标准由业主大会（业主委员会）与物业服务企业共同协商约定，并签订物业服务合同。

3、根据《梅州市发展和改革局梅州市住房和城乡建设局关于进一步规范物业服务收费的通知》（梅市发改收费[2019]300号）文件规定：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，不再报当地发展改革部门备案。

二、物业服务收费按政府指导价标准执行，除业主另外委托服务项目外，物业服务企业不得再向业主分摊收取电梯、照明路灯、加压水泵、消防、绿化养护产生的水电费及其他相关费用。

三、实行政府指导价的物业服务收费标准。

经蕉岭县人民政府批准，蕉岭县住宅物业服务收费（含自有产权或取得使用权的车位、车库、储物间等），依据服务水平与服务收费相适应的原则，分为如下四类物业服务内容和收费标准：

蕉岭县住宅前期物业服务收费政府指导价制定标准

服务等级		基准价（元/㎡·月）		自有产权或取得使用权的车库、车位（月·位）	上下浮动幅度
		非电梯房	电梯房		
一类	A级	0.80	1.33	25	20%
	B级	0.75	1.23	25	20%
二类	A级	0.70	1.03	20	20%
	B级	0.65	0.93	20	20%
三类	—	0.65	0.83	15	20%
四类	—	0.60	0.73	15	20%
备注：住宅小区内业主自有产权或取得使用权的车位（车库）、储物间等收取物业服务费后，物业服务企业不得另外重复收取车辆停放保管服务费。					

四、物业服务企业在物业服务中应当遵守国家的价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，明码标价，收费公示，如有违法违规行为，由相关部门依法进行查处。

五、此文件自 2024 年 11 月 8 日起执行，过去有关规定与本通知不一致的，以此通知为准。有效期五年。

附件：1、蕉岭县住宅物业服务类别等级参考依据
2、《住宅物业服务类别承诺书》



蕉岭县发展和改革局



蕉岭县住房和城乡建设局

2024 年 11 月 6 日

抄送：梅州市发展和改革局、梅州市住房和城乡建设局、
县市场监管局，县委常委、副县长徐永岭、县委常委、
副县长钟光庆、副县长张慧
