佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知

佛发改价〔2019〕4号      2019年3月22日

各区发展和改革局、住房城乡建设和水利局：

根据《广东省物业管理条例》、《广东省定价目录（2018年版）》等有关规定，为进一步加强物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，经市政府同意，现就我市物业服务收费有关问题通知如下：

一、保障性住房物业服务收费和普通住宅（含业主自有产权车位、车库）前期物业服务收费实行政府指导价，并实行与社会平均工资联动调整。别墅、非住宅和实行政府指导价管理外的其他物业服务收费实行市场调节价。

二、实行政府指导价管理的物业服务收费按服务级别和服务内容由市价格主管部门会市房地产行政主管部门制定并公布全市最高指导价。各区可在不高于市定最高指导价内根据实际另行制定本区最高指导价并向社会公布。

本次公布的全市最高指导价：一级2.70元/平方米·月、二级2.35元/平方米·月、三级2.00元/平方米·月、四级1.65元/平方米·月、五级1.30元/平方米·月，详见《佛山市物业服务级别和服务内容及收费标准》。服务没有达到该级别全部内容的，应当执行低一级别的收费标准。业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行，人防车位可参照执行。

物业服务收费以法定产权建筑面积按月计收，具体收费标准由物业服务企业在指导价范围内，按对应的物业服务级别和服务内容以菜单式组合确定，并将物业服务收费信息表报送所在区价格主管部门。

三、新建的保障性住房和新建的普通住宅（含业主自有产权车位、车库）物业服务收费，在制订物业服务收费标准时，其收费标准应按照第二条的规定计价且不得高于所属辖区的最高指导价。同一小区分不同时期开发的应按首期物业服务收费标准执行。房屋交付业主使用时应每户免费配置4张出入卡，对自有产权车位（车库）的业主应按一车位一证免费配置车辆出入证。

四、物业服务内容或物业服务成本变化需重新约定收费标准的，物业服务企业与业主应按照以下程序协商确定：

依据实际服务内容和成本情况，参考物业服务收费指导价和业主满意度测评结果，并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。

五、 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四条规定执行，已按第四条规定变更收费标准的除外。

六、实行包干制的物业服务收费，不含公用水电费。物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的水电用量、单价、金额，按照实际费用向所有相关业主合理分摊。公用水电没有独立设置计量表的，不得向业主分摊公用水电费用。

（一）住宅小区范围的公共照明和道路清洁产生的水电费，由全体业主按户数或专有部分建筑面积合理分摊。

（二）住宅大楼内走廊、楼梯、公共设施的公用水电费用，按本楼户数或专有部分建筑面积分摊。其中二次供水产生的费用，由相关使用业主按户数或专有部分建筑面积合理分摊。

（三）住宅小区公共免费车位的水电费用，由全体业主按户数或专有部分建筑面积分摊。自有产权车位的公用水电费用，由全体车位业主按户数或专有部分建筑面积合理分摊。

（四）住宅小区绿化物养护、园林水池喷泉、景观设施、智能化设备、物业管理办公室、值班室、保安亭以及小区喜庆活动、宣传、装饰等用水用电，其费用由物业服务费列支，不得向业主分摊。

（五）住宅小区开展多种经营活动的水、电费用，由该项经营收益列支，不得向业主分摊。

七、物业服务收费指导价调整实行与社会平均工资联动，以2017年我市社会平均工资和本次公布的指导价为基期标准，当年度社会平均工资与基期相比变动幅度达到30%及以上时，社会平均工资变动幅度与最高限价按1:0.4比例同方向联动，由市价格主管部门会同市房地产行政主管部门综合物价指数和社会承受力等因素适时调整向社会公布，并作为下一次联动的基期标准，计算公式如下：

调整年物业服务收费指导价=基期物业服务收费指导价\*【1+（调整年社会平均工资-基期社会平均工资）/基期社会平均工资\*0.4）】

八、实行市场调节价的物业服务收费，物业服务企业和业主双方应遵循公平合理、权利义务对等原则以物业服务合同形式进行约定。物业服务企业根据业主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。

九、业主需要装饰装修房屋时，应当事先告知物业服务企业，物业服务企业可以通过与业主签订装饰装修服务协议等形式，将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。装修产生的垃圾，由业主自行清运的，物业服务企业不得强行收取清运费；业主自愿委托清运的，清运费由双方约定。

十、物业服务企业不得强行预收物业服务费、不得随意增加未经约定的服务并强制收费、不得只收费不服务。物业服务企业应当在物业管理区域的显著位置，将物业服务企业名称、营业执照、诚信状况、服务内容、服务流程、服务标准、计费方式、收费项目、收费标准、收费依据、12358价格举报电话、物业服务电话等有关情况进行公示，增加服务和收费透明度，接受社会和全体业主监督。

十一、物业管理行业协会应当加强行业自律管理，规范行业行为，制定行业服务标准，推进标准化服务建设；协助房地产行政主管部门完善物业服务企业及其从业人员诚信档案管理工作，督促其依法、诚信经营和服务。

十二、各区价格主管部门要加强对辖区内物业服务收费的监管，及时收集、公布并更新各住宅小区收费标准等信息，同时将信息提供给房地产行政主管部门；市、区价格监督检查部门对物业服务企业违反价格法律法规和本通知规定的，要及时依据法律法规予以查处。

各区房地产行政主管部门要加强对物业服务企业的监督管理，建立健全物业服务企业及其从业人员诚信档案，畅通业主决策渠道，引导业主自我管理。

本通知由佛山市发展和改革局、佛山市住房和城乡建设局按各自职能负责解释，并从 2019年5月1日起执行。国家和省如有新规定，从其规定。原佛山市物价局、佛山市住房和城乡建设管理局《关于加强物业服务收费管理的通知》（佛价〔2011〕168号）同时废止。

附件：[1.佛山市物业服务级别和服务内容及收费标准](http://fsdr.foshan.gov.cn/jcck/wjgl/201903/W020190326648423393662.docx)

[2.佛山市物业服务收费信息表](http://fsdr.foshan.gov.cn/jcck/wjgl/201903/W020190326648426722616.doc)