

新都区发展和改革局
新都区房产管理局
关于进一步规范我区物业服务收费管理
及有关问题的通知

各建设单位，各物业服务机构：

为进一步规范我区物业服务收费行为，保障物业服务各方的合法权益，维护物业服务市场秩序，根据成都市发展和改革委员会转发《四川省发展和改革委员会关于贯彻〈国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知〉的通知》的通知（成发改收费〔2015〕60号）精神和《物业管理条例》的规定，并结合我区实际情况，现就进一步规范我区物业服务收费管理及有关问题通知如下：

一、除保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业（普通商品住宅）以外的非保障性住房物业服务费，由物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关程序的活动等向业主收取的费用。

二、保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业（普通商品住宅）管理服务收费实行政府指导价。

（一）我区普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）前期物业服务收费和保障性住房的物业服务收费采取包干制计费方式的，收费标准按照《成都市新都区普通商品住宅前期

物业和保障性住房物业服务政府指导价收费标准》（见附件一）执行；物业服务机构提供一至四级物业服务标准的，物业服务收费须按照相对应的等级收费标准执行；拟采用五级物业服务标准的住宅物业小区，建设单位应当依法在进行物业服务项目招标之前，持《前期物业服务等级核准及收费标准备案表》（见附件三）（以下简称《核准备案表》）以及规定需提交的材料向区房产管理部门申请核准。建设单位凭房产管理部门核准的《核准备案表》，向区价格主管部门申请备案后，按《核准备案表》确定的物业服务等级及收费标准，在该住宅物业小区的物业服务招标文件或协议选聘核准表中明确。

根据《物业管理条例》的规定，前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同即行终止。

（二）房改房、老旧小区物业服务的物业服务收费采取包干制计费方式的，收费标准在《成都市新都区房改房、老旧小区物业服务政府指导价收费标准》（见附件二）规定的范围内，由业主根据本小区物业服务需求，在1-4级物业服务等级中选择业主认可的物业服务等级和收费标准，但只能在规定的基准价范围内协商确定物业服务收费标准（即只能低于各服务等级对应的基准价确定具体的物业服务收费标准）。

三、我区住宅在装修期间，由物业服务机构收取的相关服务费用按以下标准执行，并在所签订的住宅室内装饰装修

管理服务协议中明确：装修服务费，配备电梯的按建筑面积不高于 0.04 元/平方米·天，未配备电梯的按不高于 0.03 元/平方米·天的标准收取；装修垃圾清运费，委托物业服务机构清运的，按建筑面积不高于 2.50 元/平方米的标准收取。

四、本通知自 2015 年 4 月 1 日起施行。施行期间，如国家和省、市有新的规定从其规定。2013 年 4 月 1 日前，普通商品住宅前期物业服务合同中约定的物业服务等级标准及物业服务收费标准仍按原《成都市物价局、成都市房产管理局关于进一步规范物业服务收费的通知》（成价费〔2007〕268 号）中的有关规定执行。

五、本通知由新都区发展和改革局、新都区房产管理局负责解释。

附件：1. 成都市新都区普通商品住宅前期物业和保障性住房物业服务政府指导价收费标准

2. 成都市新都区房改房、老旧小区物业服务政府指导价收费标准

3. 前期物业服务等级核准及收费标准备案表

成都市新都区发展和改革局 成都市新都区房产管理局

2015 年 3 月 19 日

成都市新都区普通商品住宅前期物业和 保障性住房物业服务政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/米 ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	区房产管理部门对服务等级进行核准，区价格主管部门对收费标准进行备案。		
四级	1.80	1.15	±15%
三级	1.35	0.85	±15%
二级	0.90	0.55	±15%
一级	——	0.40	±15%

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

成都市新都区房改房、老旧住宅小区 物业服务政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/米 ² ·月)		备注
	有电梯	无电梯	
四级	1.80	1.15	协商标准应 低于基准价
三级	1.35	0.85	协商标准应 低于基准价
二级	0.90	0.55	协商标准应 低于基准价
一级	——	0.40	协商标准应 低于基准价

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

附件 3

前期物业服务等级核准及收费标准备案表

建设单位：（公章）

住宅物业小区名称			
住宅物业小区地址			
建设单位名称		资质等级	
建设单位注册地址			
联系人		联系电话	
拟执行物业服务等级		拟执行物业服务收费标准	
区房产管理部门意见：	区价格主管部门意见：		
年 月 日	年 月 日		
注：1. 此表适用于普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）采取包干制计费方式的， 拟提 供五级物业服务标准的前期物业服务。 2. 需提供的材料：①建设单位工商营业执照及资质证书；②附属设施设备交付使用资料；③拟签订的物业服务合同（包含物业服务标准明细、成本测算表、承诺书等内容）。			