

东莞市发展和改革局文件

东发改〔2014〕318号

东莞市发展和改革局关于进一步完善 我市住宅物业服务收费管理的通知

各镇街（园区）经信局（经贸办），各物业服务企业、房地产开发企业：

为进一步规范我市住宅物业服务收费行为，促进物业服务行业的健康发展，保障业主和物业服务企业的合法权益，促进和谐社会建设，根据《广东省物业管理条例》、原《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》等法律法规、政策规定，结合我市实际，现就进一步完善我市住宅物业服务收费管理有关规定通知如下：

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。业主大会成立之前的住宅（含自有产权

车位、车库）物业服务收费实行政府指导价。别墅（低层住宅，指地面建筑层数小于或等于3层的住宅）、业主大会成立之后的住宅（含自有产权车位、车库）及其它非住宅物业服务收费实行市场调节价。

二、物业服务收费政府指导价应根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素适时调整。

三、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在我市指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主协商确定，并在物业服务合同中约定。实行市场调节价的物业服务收费，由物业服务企业与业主双方协商确定。

四、业主大会成立之前的住宅（含自有产权车位、车库）物业服务收费实行酬金制的，预收的物业服务资金应当按照政府指导价的有关规定执行。

五、我局根据物业服务质量、服务成本等变化情况，可以分项目分等级等方式制定我市住宅物业服务收费的参考标准，引导业主、企业合理约定物业服务的具体收费标准。

六、前期物业管理阶段的新建住宅物业，建设单位通过招标投标或者协议方式选聘物业服务企业的前期物业服务收费，应当按照政府指导价的有关规定执行。确需超过政府指导价水平的，须报我局核定。

七、建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包括物业服务合同约定的内容，明确约定物业服务内容、服务标准、

收费标准、计费方式和计费起始时间等内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

八、实行政府指导价的住宅物业服务收费，物业服务双方应严格按《物业服务合同》的约定执行。物业服务双方根据合同约定，对物业服务收费标准进行变更或调整的，应按照《物权法》、《广东省物业管理条例》等关于召开业主大会会议的程序和要求进行，经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并在物业服务合同中重新约定后执行。

物业服务双方需突破政府指导价而变更或调整收费标准的，须按规定成立业主大会后进行。

九、实行政府指导价的物业服务收费实行事后备案制度。新建住宅物业具体物业服务收费标准应在住宅物业开始发售（含预售）20 天前报我局备案。物业服务收费变更或重新约定的，物业服务企业应在调整后 10 天内向我局备案。

十、我市物业服务成本包括人员费用、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用和产生的水电费等（不包括二次供水加压电费）、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用等。物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

十一、物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收，除业

主自愿外，不得预收。已办理房产证的，以房产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

业主自有产权的车位（车库）服务费按车位（车库）数量计收。已按建筑面积收取物业服务费的配套车位（车库），不得重复收取车位（车库）服务费。

十二、物业服务企业接受委托代收水、电、气等费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费、水电周转金、押金等相关费用。

十三、业主对其物业进行室内装修，应与物业服务企业签订住宅室内装修管理服务协议，物业服务企业可向业主或装修人员收取装修垃圾清运费、证件工本费、装修保证金（押金），具体标准由我局制定。除上述费用外，物业服务企业不得收取与装修管理相关的其他任何费用。

十四、物业小区实行出入证管理的，应当为业主免费提供每户不少于3张出入证（其中有车位的不少于1张车辆出入卡）。业主申请多配置出入证或因遗失、损坏等需要重新办证的，物业服务企业可按制作成本收取工本费。工本费标准由我局核定。

十五、物业服务企业不得向进入物业管理区域为业主提供配送、维修、安装等服务的外来人员收取包括办证费在内的任何费用。

十六、物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同

约定以外的服务项目，其费用由双方协商确定。

十七、物业服务收费应按规定实行明码标价。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、收费标准等进行公示，接受有关管理部门的检查和业主监督。

十八、以上规定从2014年10月15日起执行，有效期至2019年10月14日。本市以往有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。



(本规范性文件已经市法制局合法性审查同意发布，
编号为 DGSFGJ-2014-013。)

抄送：省发展和改革委员会、省住房和城乡建设厅，市府办，市法制局，市住房和城乡建设局、市房产管理局，各镇人民政府（街道办事处），各园区管委会，市物业管理协会、市房地产业协会。

东莞市发展和改革委员会办公室

2014年9月26日印发

校稿：黄佩海。