

# 眉山市东坡区发展和改革局文件

眉东发改价〔2021〕10号

## 眉山市东坡区发展和改革局 眉山市东坡区住房和城乡建设局 关于公布《眉山市东坡区住房前期物业服务 收费政府指导价定价方案》的通知

各房地产开发企业及物业服务企业：

《眉山市东坡区住房前期物业服务收费政府指导价定价方案》（眉东发改价〔2019〕3号）已到期，为保障全区业主和物业服务企业的合法权益，经征求相关部门意见，进一步对《方案》进行了完善，现公布如下，请遵照执行。

附件：眉山市东坡区住房前期物业服务收费政府指导价定

# 价方案

眉山市东坡区发展和改革局



眉山市东坡区住房和城乡建设局

2021年12月28日



附件

## 眉山市东坡区住房前期物业服务收费 政府指导价定价方案

为进一步规范全区住房前期物业服务收费,保障业主和物业服务企业的合法权益,根据《四川省定价目录(2021年版)》(川发改价格规〔2021〕237号)以及《关于印发加强眉山主城区住宅小区物业管理工作实施方案的通知》(眉府办发〔2018〕45号)文件要求,按照中华人民共和国《价格法》《政府制定价格行为规则》《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》《四川省物业管理条例》《四川省物业服务收费管理细则》《眉山市物业管理条例》等法律、法规和政策规定制定本方案。

### 一、定价范围

对全区保障性住房物业服务和普通住宅前期物业服务收费采取包干制计费方式的,实行政府指导价,即对保障性住房物业服务实行政府指导价,对新建普通住宅未成立业主委员会之前的物业服务实行政府指导价,采取酬金制计费方式的参照执行。

### 二、定价原则

参考眉山市住房和城乡建设局《关于印发眉山市普通住宅小区物业管理服务等级标准的通知》(眉建发〔2017〕130号)等

级标准，遵照“合理、公开、公平、质价相符”的原则，区发展和改革局确定政府指导价。

### 三、政府指导价

我区保障性住房物业服务和普通住宅前期物业服务收费，实行政府指导价（见附件1）。住房前期物业服务政府指导价为基准价，各房地产开发企业按照《关于印发眉山市普通住宅小区物业管理服务等级标准的通知》（眉建发〔2017〕130号）明确的等级标准及物业性质和特点，实行上下浮动确定收费标准，报区发展和改革局、市住房和城乡建设局备案。别墅等普通住宅以外的物业服务收费实行市场调节价。

### 四、备案流程

各房地产开发企业要严格按照服务等级，在政府指导价的范围内确定住房前期物业服务收费标准，并按照如下流程进行申请和备案：

（一）房地产开发企业向市住房和城乡建设局申报前期物业服务等级；

（二）房地产开发企业向区发展和改革局申请前期物业服务招标控制价；

（三）房地产开发企业进行前期物业服务企业招标；

（四）房地产开发企业持中标通知书到区发展和改革局进行价格备案；

(五)房地产开发企业到市住房和城乡建设局进行前期物业服务合同备案。

## 五、执行范围

在定价方案正式生效之日起,新开盘销售的普通住宅小区签订的前期物业服务合同的收费标准,须符合政府指导价。房地产开发企业应当根据服务等级,按照政府指导价标准定价,与物业服务企业在《前期物业服务合同》中约定并明示业主。同一物业管理范围内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的,执行同一物业收费标准。

房地产开发企业新建住宅小区需要提供更高物业服务标准,物业服务内容超出《关于印发眉山市普通住宅小区物业管理服务等级标准的通知》(眉建发〔2017〕130号)中规定的最高等级标准,收费标准确需超过政府最高指导价的,可向区发展和改革局提供服务内容和成本资料,申请单独核定价格。

## 六、监督和检查

前期物业服务价格实行明码标价管理。物业交付使用前,房地产开发企业应将物业服务等级、内容和收费标准等作为商品房明码标价的内容,在销售场所公示;物业交付使用后,物业服务企业应将以上内容在小区内的显著位置进行公示,并按承诺的内容服务,自觉接受业主及有关部门监督和检查。

## 七、其他事项

本通知中的政府指导价为保障性住房物业服务和普通住宅前期物业服务收费，物业小区若成立业主委员会后，由业主委员会与物业服务企业重新签订服务协议，商定收费标准。如在重新商定收费标准时产生纠纷，可向区发展和改革局价格认证中心申请对调价幅度的合理性进行评审。

八、本通知从 2022 年 1 月 1 日起执行，有效期 3 年。由区发展和改革局和市住房和城乡建设局负责解释。

附件：1.眉山市东坡区住房前期物业服务收费政府指导价  
2.眉山市东坡区住房前期物业服务收费标准备案申请表

附件 1

## 眉山市东坡区住房前期物业服务收费政府指导价

| 物业服务等级      | 基准价（元/m <sup>2</sup> ·月） |     | 浮动幅度 |
|-------------|--------------------------|-----|------|
|             | 无电梯                      | 有电梯 |      |
| 一级          | 1.5                      | 1.8 | ±30% |
| 二级          | 1                        | 1.2 | ±30% |
| 三级          | 0.9                      | 1   | ±30% |
| 保障性住房参照三级标准 |                          |     |      |

附件 2

## 东坡区前期物业服务收费标准备案申请表

|                      |  |              |  |
|----------------------|--|--------------|--|
| 住宅物业<br>小区名称         |  | 住宅物业<br>小区地址 |  |
| 房地产开发企业<br>名称及负责人    |  | 联系电话         |  |
| 物业单位名称<br>及注册地址      |  |              |  |
| 物业单位<br>负责人          |  | 联系电话         |  |
| 物业服务等级               |  | 物业服务<br>中标价格 |  |
| 发改部门<br>审核意见<br>(盖章) |  |              |  |

眉山市东坡区发展和改革局办公室

2021 年 12 月 28 日印发