梅区发科字[2016]136号

**关于制定梅江区住宅物业服务收费指导价**

**和加强物业服务收费管理的通知**

各物业服务公司：

梅州市梅江区发展改革和科学技术局、住房和城乡规划建设局《关于制定梅江区住宅物业服务收费指导价和加强物业服务收费管理的通知》（梅区发科字﹝2015﹞140号）已试行一年期满，根据一年来的执行情况及相关规定的调整，结合我区实际，现将我区物业服务收费指导价标准和加强我区物业收费管理有关问题通知如下：

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。

（一）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）物业服务收费实行政府指导价，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建部门核定的住宅物业服务类别在指导价范围内可上下浮动20%共同约定，并实行备案管理。物业服务收费由物业服务企业向所属地价格主管部门申请备案，价格主管部门受理物业服务收费备案申请后，对符合规定，同意备案的，应在15个工作日内出具备案文书。对不符合规定的，不予以备案，并说明理由。物业服务企业应当严格按照已备案的物业服务收费标准执行，需调整收费标准的，应重新备案，未经备案，不得擅自调整。

（二）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）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。

二、实行政府指导价的物业服务收费标准

梅江区住宅物业服务收费（含自有产权或取得使用权的车库、车位），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：

**梅江区住宅物业服务收费政府指导价标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 1.50 | 40 | 20% |
| B级 | 0.75 | 1.30 | 40 | 20% |
| 二类 | A级 | 0.70 | 1.20 | 30 | 20% |
| B级 | 0.65 | 1.10 | 30 | 20% |
| 三类 | — | 0.65 | 1.00 | 25 | 20% |
| 四类 | — | 0.60 | 0.90 | 20 | 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）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。 | | | | | |

三、2015年10月31日前签订的《前期物业服务合同》，其收费内容与标准按原合同约定执行。

四、物业服务企业在服务类别不变的情况下，因服务成本等原因需要调整收费标准的，由物业服务企业与全体业主在政府指导价范围内协商，在超过半数业主同意的条件下确定调价方案，并签订物业服务补充协议，报当地价格主管部门备案后执行。

五、物业服务收费按上述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。

六、本通知从 2016年11月1日起执行，原梅江区发展改革和科学技术局、梅江区住房和城乡规划建设局《关于制定梅江区住宅物业服务收费指导价和加强物业服务收费管理的通知》（梅区发科字﹝2015﹞140号）文同时废止。如省、市业务主管部门有新规定则按新规定执行。

附件一：

梅江区住宅物业服务类别参考标准

附件二：

梅江区住宅物业服务收费政府指导价备案管理规定

梅州市梅江区发展 梅州市梅江区住房

改革和科学技术局 和城乡规划建设局

2016年10月31日

抄送：市发改局、市住建局，区委区府办

[共印39份]