

澄江市保障性住房和住宅前期物业服务收费 政府指导价实施方案

(征求意见稿)

为进一步规范澄江市保障性住房和住宅前期物业服务收费行为，保障业主、物业服务企业的合法权益，加强物业服务行业的价格自律行为，增强业主法律契约意识，形成“优质优价，质价相符”的价格环境，构建良性和谐的物业服务体系，促进澄江市物业管理的健康发展，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、《云南省物业管理规定》、《云南省物业服务收费管理实施办法》、《玉溪市物业管理办法》等法律法规，结合澄江市实际情况，特制定本实施方案。

一、政府指导价管理范围及政策依据

《云南省物业服务收费管理实施办法》第九条规定“物业服务收费应当区分不同物业的性质和特点，实行政府指导价和市场调节价，在业主大会成立之前的物业服务收费，住宅小区实行政府指导价、非住宅实行市场调节价；业主大会成立之后的物业服务收费、住宅小区及非住宅均实行市场调节价。”《玉溪市物业管理办法》第三十三条规定“物业服务收费应当遵循合理、公开、质价相符的原则。物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。执行指导价的，按照国家、省、市的有关规定在物业服务合同中约定。市住房和城乡建设

设局会同市发改局根据当地物业服务等级标准制定相应的物业服务收费标准，并根据经济社会发展水平适时调整，定期公布政府指导价格。实行市场调节价的物业服务收费由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定，同一物业管理区域内实施同一物业服务内容和标准的，物业服务收费应当执行同一价格标准。物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定”。

《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》规定“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”，根据以上规定澄江市此次修订物业费政府指导价标准，不再区分普通住宅和非普通住宅，业主大会成立之前的住宅及配套自有产权车位（车库）物业服务收费（以下称“前期物业服务收费”）实行政府指导价。

二、现行物业收费标准

（一）需修订的 2022-2024 年政府指导价标准(双费制)

项目	单位	一级服务	二级服务	三级服务	四级服务
住房及车库	元/平方米·月	1.6	1.3	1	0.7
车位	元/个·月	35	30	25	20
1、上述物业服务等级标准为基准价，最高可上浮 30%，下浮不限，其中：物业服务企业信用评价为示范物业服务企业的可上浮 30%，评价为优秀物业服务企业的可上浮 15%；廉租住房必须下浮 20%，公租房必须下浮 10%，实施棚户区改造配建的安置房小区，必须下浮 10%。					
2、因未装修不具备入住条件的长期空置房，从验收或业主报告物业服务企业，经物业					

服务企业登记确认即日起，其物业服务费按不超过收费标准的70%交纳，下浮不限。
3、上述分级物业服务收费标准中不含电梯运行维护费和二次供水加压运行费。
4、标准停车位为：宽度2.2米到2.5米，长度5米。子母车位按不超过两个车位的收费标准，由双方协商。

(二) 保障性住房物业费执收标准

项目	单位	廉租房小区	碧湖佳园	公租房二、三期	平均值
基础物业费	元/平方米·月	0.58	0.8	0.9	0.57
电梯运行维护费		/	0.2-0.6	0.2-0.6	0.2-0.6
二次供水加压运行费		/	0.1	130-150元/年/户	/
合计		0.58	1.1-1.5	1.1-1.5	0.77-1.17

(三) 澄江市中心城区住宅小区物业费执收标准

项目	单位	府学商街	景宁悦府	临岸花语澄	融创蔚蓝城	阳光湖岸	平均值
基础物业费	元/平方米·月	2	1.45-2	1.59-1.62	1.6	1.58	1.64-1.76
电梯运行维护费		/	0.33-0.37	/	0.3	0.5	0.38-0.39
二次供水加压运行费		/	/	/	0.08	0.2	0.14
合计		2	1.78-2.37	1.59-1.62	1.98	2.28	2.16-2.23

(四) 沿湖住宅小区物业费执收标准

项目	单位	翡翠湾小区	广龙小镇	星空国际旅游度假区	太阳山	平均值
基础物业费	元/平方米·月	4-5	3	4.3-5.5	5.5	4.2-4.75
电梯运行维护费		20元/户/月	/	/	25元/户/月	/
二次供水加压运行费		/	240元/年	/	/	/
合计		4-5	3	4.3-5.5	5.5	4.2-4.75

三、物业服务成本调查情况

国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务定价成本监审办法（试行）》的通知（发改价格〔2025〕2285号）明确：物业服务定价成本由人员费用、物业共用部位共用设施

设备日常运行和维护费用、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组成。

经对澄江市城区住宅小区物业服务成本进行抽查调查，物业服务综合成本详见下表：（单位：元/平方米·月）

中心城区住宅小区前期物业服务成本调查汇总表

项目	府学商街	景宁悦府	临岸花语澄	融创蔚蓝城	阳光湖岸	平均值
综合管理服务	0.31	0.22	0.27	0.37	0.29	0.29
物业共用部位和共用设施设备维护	0.38	0.29	0.42	0.43	0.63	0.43
公共秩序维护	0.87	0.72	0.41	0.25	0.44	0.54
保洁服务	0.20	0.16	0.16	0.27	0.36	0.23
绿化养护	0.26	0.11	0.19	0.20	0.15	0.18
合计	2.03	1.50	1.46	1.52	1.86	1.67

保障性住房小区成本调查汇总表

项目	廉租房小区	碧湖佳园	公租房二、三期	平均值
综合管理服务	0.08	0.22	0.32	0.16
物业共用部位和共用设施设备维护	0.05	0.30	0.50	0.21
公共秩序维护	0.36	0.23	0.33	0.23
保洁服务	0.17	0.15	0.20	0.13
绿化养护	0.05	0.02	0.08	0.04
合计	0.72	0.92	1.43	0.77

沿湖住宅小区物业服务成本调查汇总表

项目	翡翠湾小区	广龙小镇	星空国际旅游度假区	太阳山	平均值
人员费用	1.82	2.36	3.69	3.64	2.88
除人工费以外的其他费用	1.73	1.49	1.37	2.38	1.74
合计	3.56	3.85	5.06	6.02	4.62

四、拟定保障性住房物业费和住宅前期物业费政府指导价标准

保障性住房物业服务 and 住宅前期物业服务项目应当包括综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等五项，具体服务标准参见《澄江市实行政府指导价的保障性住房和住宅前期物业服务等级标准（2025年版）》（附件1，以下简称《物业通用服务标准》）。

按照补偿成本加合理盈利的原则，在成本调查及不超过需修订的2022-2024年政府指导价标准（双费制）的基础上，兼顾各方利益，综合考虑住户的承受能力，拟定以下收费标准：

物业类别	单位	基准价					浮动幅度
		一级	二级	三级	四级	五级	
无电梯住宅	元/平方米·月	1.70	1.40	1.20	1.00	0.8	除保障性住房外，4万平方米以上的住宅小区物业可上浮10%，4万平方米以下的住宅小区可上浮15%，下浮不限。保障性住房必须下浮10%。
有电梯住宅	元/平方米·月	2.10	1.80	1.60	1.40	1.20	
车库	元/平方米·月	1.70	1.40	1.20	1.00	0.8	
车位	元/个·月	35	30	25	20	15	

备注：

1. 物业服务费实行“一费制”，包含电梯运行维护费、供水二次加压费、消防设施检测等费用。

2. 澄江市保障性住房及配套自有产权车位（车库）的物业服务费、住宅及配套自有产权车位（车库）前期物业服务费实行政府指导价，参照本标准执行。除此之外的其它各类物业（包含利用住宅改变其用途用做办公及经营场所的）服务收费实行市场调节价。

3. 对确需超过一级物业服务标准提供服务的，由市住建局会同市发展改革局单独核定最高收费标准。

4. 因未装修不具备入住条件的空置房，其物业服务费按不超过收费标准的 70% 交纳，下浮不限，具体减免比例由业主和物业公司通过协商确定。

住宅前期物业服务收费，由建设单位在销售首套房屋之前，根据物业特点和服务要求，对照《物业通用服务标准》选择服务等级，在上述规定的政府指导价标准内，与其公开招投标或其他经市住建局批准方式选聘的前期物业服务人，依法确定前期物业服务收费的具体标准。

建设单位应与前期物业服务人签订前期物业服务合同，建设单位与选聘的前期物业服务人约定的前期物业服务标准，不得低于对应等级的物业通用服务标准，并将《澄江市前期物业服务履约标准与通用物业服务标准对比表》（附件 2）作为前期物业服务合同附件备查。

保障性住房物业服务收费不得超出上述规定的收费水平。

五、超一级服务的住宅前期物业费最高标准核定

（一）建设单位根据物业特点和服务要求，提出所需的前期物业服务要求明显超出《物业通用服务标准》（附件 1）中的一级物业服务标准，并经成本测算，前期物业服务收费

确需超出住宅前期物业服务收费标准规定收费水平的，报市住建局、市发展改革局单独核定最高收费标准。

（二）建设单位提出超一级前期物业服务收费标准申请时，应当向市住建局、市发展改革局提交申报材料，申报材料详见附件3。建设单位应对申报材料真实性、准确性负责。建设单位填报数据及申请材料如有虚假，经核实后，市住建局可以认定建设单位提供虚假材料，将相关信用信息推送“信用云南”网站向社会公示，并撤销超一级前期物业服务收费的决定。

（三）建设单位与其依法选聘的前期物业服务人约定的前期物业服务标准，不得低于与建设单位申报超一级前期物业服务收费时承诺的服务标准。《澄江市超一级前期物业服务收费履约标准与承诺标准对比表》（附件7）应作为建设单位与其依法选聘的前期物业服务人签订的前期物业服务收费协议附件备查。

如建设单位与其依法选聘的前期物业服务人约定的前期物业服务标准达不到建设单位申报时承诺的服务标准，市住建局可以认定建设单位未履行相关信用承诺，将相关信用信息推送“信用云南”网站向社会公示，并依法撤销超一级前期物业服务收费的决定。

(四) 市住建局会同市发展改革局在收到建设单位超一级前期物业服务收费标准申请材料之日起 20 个工作日内(不含补齐补正资料、成本监审、专家评审时间)完成核定工作。

(五) 超一级前期物业服务收费标准核定,以成本监审为基础,按照“准许成本加合理收益”的方法,由市发展改革局会同市住建局先核定前期物业服务的准许成本,核定的前期物业费由准许成本、准许收益和税金构成。准许收益=可计提收益的有效资产×准许收益率。有效资产为物业服务企业投入、与物业服务相关的可计提收益的资产,包括固定资产净值、无形资产净值和营运资本。可计提收益的有效资产,通过成本监审核定。可计提收益的营运资本,按照不高于成本监审期间运行维护费年平均值的 1/6 核定。准许收益率=权益资本收益率×(1-资产负债率)+债务资本收益率×资产负债率,其中:权益资本收益率,按照监管周期初始年前一年国家 5 年期国债平均收益率加不超过 3 个百分点核定;债务资本收益率,参考监管周期初始年前一年贷款市场报价利率(LPR)确定;资产负债率参照监管周期初始年前 3 年企业实际资产负债率平均值核定,首次核定价格的,以开展成本监审时的前一年度财务数据核定。税金包括所得税、城市维护建设税、教育费附加等,依据国家现行相关税法规定核定。

(六) 核定超一级前期物业服务收费标准时要向业主公开成本监审结论。

六、拟定收费标准与周边市县及重庆等地方对比

市县区	最高等级的物业费标准（元/平方米·月）	最高上浮度（%）	上浮后的最高收费标准（元/平方米·月）	是否包含电梯运行维护费、二次加压、消防设施维护等费用	是否包含非普通住宅	备注
澄江市拟定	2.1	15	2.42	是	是	低于2022-2024年政府指导价标准
重庆市	1.9	15	2.19	是	是	2021年
广州市	2.8	20	3.36	是	否	2024年1月1日起
保山市中心城区	1.5	无	1.50	不含电梯运行维护费	否	2022年1月1日起执行
昆明市	1.38	15	1.59	不含电梯维护运行电费及二次供水加压运行电费	否	高端住宅备案不超7.2元/平方米·月
通海县	1.34	无	1.34	否	否	2024年3月16日起执行
易门县	1.18	20	1.42	否	否	2024年6月1日起执行
元江县	1.17	20	1.40	否	否	

澄江市 2022-2024 年政府指导价最高标准是 $1.6 \times (1 + 30\%)$ 元/平方米·月 + 单独收取的电梯运行维护费及二次加压费 0.4 元/平方米·月 = 2.48 元/平方米·月。此次澄江市拟定前期物业费包含电梯运行维护费及二次加压费，最高是 2.42 元/平方米·月，拟定标准略低于 2022-2024 年政府指导价。

澄江市拟定的《澄江市实行政府指导价的保障性住房和住宅前期物业服务等级标准（2025年版）》细分 5 个级别，

《重庆市住宅物业服务等级标准》细分4个级别，澄江拟定的物业服务等级细化标准更高，比重庆市增加了向业主公开物业服务成本及物业服务费收支情况的要求，公共照明设备完好率比重庆市高，考虑到物业服务质量要求差异，澄江市拟定的前期物业收费标准与重庆市相差不大。

省内保山、昆明、通海、易门、元江的前期物业费管理都没有将非普通住宅纳入政府指导价管理，前期物业费都不包含电梯运行维护费和二次加压费，如果考虑以上两项因素，澄江市拟定的前期物业标准与周边市县的收费水平相差不大。

七、物业服务收费相关政策规定

（一）建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容，包括：物业服务等级、项目、内容、收费标准、计收方式和计费起始时间等有关前期物业服务内容，且相关约定应当与建设单位、前期物业服务人所签订的前期物业服务合同保持一致。

住宅销售时，建设单位应当将上述前期物业服务等级、项目、内容、收费标准等信息，作为商品房买卖明码标价的内容，在销售场所的显著位置进行公示，保障物业买受人的事前知情权。销售现场公示情况台账留档备查。

（二）因车位公摊面积较大，车位物业服务费按个计收。房屋及车库的物业服务费按照产权面积计收。房屋及车库已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准；未办理产权

证的，以购房合同中房屋建筑面积或者房屋实测的建筑面积计算。自物业交付业主之日开始计收，以月、季、半年或一年为交费时限。已收取机动车停放服务收费的，不得重复收取车位物业服务费。

（三）纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳。

已符合交房条件，建设单位或物业服务企业已书面通知物业买受人，物业买受人没有正当理由拒绝办理房屋交付手续的，物业服务费自书面通知之日起次月计收。

建设单位对物业买受人的前期物业服务收费作出减免承诺或约定的，由建设单位向物业服务人足额交纳。

（四）物业共用部位、共用设施设备的修理和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。设施设备维修养护在保修期限内的，其维修养护费用由保修单位负担，不得计入物业服务收费成本。

未建立专项维修资金的物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，应由所有受益的业主据实分摊。

（五）物业项目配建的蓄水池（罐）、化粪池、室外管网的清洗清掏费用，已含在物业服务收费标准中，物业服务企业不得另行收费。物业服务企业对蓄水池（罐）每年至少清洗一次。

（六）业主、使用人对房屋进行装饰装修的，应在工程开工前，向物业服务企业申报登记。物业服务企业可以与业主、使用人约定装修保证金的金额和用途，装修保证金每户不得超过 3000 元。业主表示不装修并作出书面承诺的，不得收取装修保证金。

装修完成，经物业服务企业与业主检查验收，未违反《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定的，装修保证金应自验收合格之日起 3 个月内全额无息退还给业主。

装修造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，装修业主应当及时修复。若不能及时修复的，可按双方约定使用保证金进行修复，保证金有剩余的，物业服务企业应在修复后 10 日内如数退还业主；若保证金不足以支付修复费用的，业主应在修复后 10 日内补齐修复费用。物业服务企业与业主结算修复费用时，应当出示修复工（料）价单。物业服务企业与业主对修复费用有争议的，可协商解决或通过法律途径解决。

（七）物业服务企业对装修工人实行持证管理的，其出入证押金每人每本不超过 20 元。证件完好退回后，应如数退还押金。如证件回收后不能再次使用的可向房屋装修人按每人每证不超过 5 元收取出入证工本费。

（八）物业服务企业不得向进入物业服务区域为业主提供配送、维修、安装、中介等服务人员和其他来访人员收取任何费用。

（九）业主对房屋进行装修时，必须严格按照相关规定处置装修垃圾和渣土，产生的装修垃圾和渣土原则上自己清运，物业公司不得向业主收费。业主清运有困难的也可由物业公司代为清运，代清运收费标准由物业公司和业主协商确定，未签订书面服务协议的，不得收费。

（十）实行门禁智能化管理的小区，新装、改装门禁应每户免费配置4张门禁卡，多配、补办可收取不超过10元/个的工本费，持有门禁卡只是更改业主信息的不得收费。使用人脸识别的门禁系统的，不得以门禁系统具备人脸识别等功能拒绝配备门禁卡。

（十一）物业服务收费实行明码标价制度。物业服务人应当将物业服务人名称、物业服务内容、收费标准、计收方式等有关情况在物业服务区域内的显著位置进行公示。物业服务内容、收费标准、计收方式等情况发生变化时，物业服务人应当将所标示的相关内容进行调整。不得在标价之外，收取任何未予标明的费用。

（十二）业主应当按照约定按时足额交纳物业服务费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费。业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付，合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供气等方式催交物业服务费。

（十三）供水供电供气企业应抄表到户、服务到户，严格按照政府规定的销售价格向终端用户收取水电气费用。对供水供电供气企业暂未直抄到户的终端用户，任何单位或个人不得在水电气费用中加收其他费用，对具备表计条件的终端用户，应按照政府规定的销售价格执行；对不具备表计条件的终端用户，水电气费用应由终端用户公平分摊。暂时未移交给供水供电供气企业的共用设施和配套设施及物业公共部位的运行维护费用等，应通过物业费、租金或公共收益解决，不得以水电气费用为基数加收服务类费用。

八、监督管理措施

（一）建立物业收费投诉受理制度

对业主、业主委员会、物业使用人和物业服务企业在物业管理活动中的投诉，住建局应当自收到之日起 15 个工作日内进行调查、处理，并将调查或者处理结果答复投诉人；属于其他部门、单位职责的，应当及时转交有关部门或者单位并告知投诉人。

业主、物业使用人、业主委员会发现物业服务人存在价格违法行为的，可以向市场监管部门进行举报，或者依法向人民法院提起诉讼。

对因物业管理不善，严重影响业主和使用者日常生活，并造成不良社会影响的，住建局应当约谈物业服务企业或业主委员会（临时物业管理委员会）负责人，依法督促其限期整改。

（二）建立前期物业服务等级评定动态管理制度

市住建局在每年6月底前牵头组织发展改革、市场监管、镇（街道）、消防、业主代表、专家等开展前期物业服务等级评定，通过采用现场查看、听取企业汇报、审阅申报资料、问卷调查等方式，全面了解前期物业的实际服务情况，对照《物业通用服务业标准》（附件1）对企业进行服务等级评定，并将评定结果向社会公示。评定时邀请人大代表、政协委员对全过程进行监督。在小区公共区域和小区业主微信群公示5个工作日无异议的，市住建局正式向物业服务企业核发前期物业服务等级确认文件。

前期物业服务等级确认文件的有效期为一年，期满后重新组织评定。有效期内，住宅小区更换物业服务企业的，由市住建局注销等级评定文件，须在新入驻物业服务企业服务合同签订满6个月后的重新申请等级评定。

物业服务等级评定以住宅小区为单位，一个住宅小区确定一个服务等级。前期物业服务企业在每年3月底前向市住建局申报核定物业服务等级（中途更换物业服务企业的除外），不及时进行等级申报的物业服务收费标准只能按照最低收费等级收取。

住宅小区物业管理服务等级确定后，物业服务企业在后续运行中管理不到位，运行不规范、信访投诉多的，经市住建局核实后责令整改，对在规定期限内拒不整改或整改

不彻底的，由市住建局作出降低前期物业服务等级决定，相应降低前期物业费标准。

在前期物业服务等级评定中提供虚假材料的，由市住建局将相关信用信息推送“信用云南”网站向社会公示。

（三）强化价格执法检查

住建、发展改革、市场监管等部门要密切协作，统筹发挥职责作用，强化物业服务收费执法检查，形成协同效应和工作合力，积极营造良好的价格环境。住建局会同发展改革局严格按照有关法律法规规定合理制定收费指导标准；住建局要建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理；市场监管局要对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等违法违规行为，依据有关法律、法规以及规定严肃查处。

九、执行时间

本实施方案自印发之日起执行。在前期物业服务等级申报评定及超一级服务的住宅前期物业费最高标准申报核定期间，前期物业费可以按仍按原收费标准预收，预收期限不得超过6个月，预收的费用多退少补。本实施方案执行前有关规定与本实施方案不符的，一律以本实施方案为准。

附件：1.澄江市实行政府指导价的保障性住房和住宅前期物业服务等级标准；

2.澄江市前期物业服务履约标准与通用物业服务标

准对比表

3. 澄江市住宅超一级前期物业费标准申报材料清单
4. 澄江市住宅超一级前期物业费标准核定申请表
5. 企业信用承诺书
6. 澄江市住宅超一级前期物业服务标准对比表
7. 澄江市住宅超一级前期费履约标准与承诺标准对比表