附件2

澄江市住房和城乡建设局 澄江市发展和改革局关于前期物业费定价成本监审（调查）结论的公开

为提高政府制定价格的科学性和透明度，保护消费者、经营者合法权益，根据《政府制定价格成本信息公开管理办法》有关规定，现将澄江市前期物业费定价成本监审（调查）结论向社会公开。

一、成本监审（调查）依据

（一）《政府制定价格行为规则》（国家发展改革委令2017年第7号）；

（二）《政府制定价格成本监审办法》（国家发展改革委令2017年第8号）；

（三）《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285号）；

（四）物业公司提供的经会计师事务所审计的年度财务报告以及手续齐备的原始凭证及账册等；

（五）与成本监审（调查）有关的其他资料等。

二、成本监审（调查）程序

本次成本监审（调查）严格履行了书面通知、资料初审、实地审核、意见告知、集体审议等法定程序。

三、成本监审（调查）的基本情况

对提供审计报告的太阳山（容积率0.16-1.09）、星空小镇（容积率0.41-1.03）、景宁悦府（容积率1.14-1.98）、邦泰阳光湖岸（容积率2.6-4.65）、翡翠湾一、二期（容积率1.1-1.49）共5个小区2025年的物业服务成本进行了监审，对临岸花语澄（容积率3.5）、融创蔚蓝城（容积率3.1）两个小区2025年物业服务成本进行了调查。

本次成本监审（调查），主要对2025年的基本物业服务运行成本进行了调查核实。重点对核心系统设备运行维护（含电梯、给排水、消防等）、运行能耗（水电费）、保洁、绿化、秩序维护、公共区域设施维护（公共建筑及场地、防雷等）、社区文化活动、管理人员职工薪酬等各环节发生的实际支出，按合法性、相关性、合理性原则进行详细审核和调整，核减了不应计入定价成本的费用。

四、成本监审（调查）结论

经审核，核定前期物业服务单位定价成本为：太阳山小区3.77元/平方米·月；星空小镇2.73元/平方米·月；翡翠湾一、二期2.21元/平方米·月；邦泰阳光湖岸1.68元/平方米·月；景宁悦府1.43元/平方米·月；融创蔚蓝城1.17元/平方米·月；临岸花语澄0.82元/平方米·月。

五、需要单列的事项

2026年7月，翡翠湾一、二期的物业服务人由澄江茂欣物业管理有限公司更换为云南荣德物业服务有限公司。在已核定

的2025年翡翠湾一、二期前期物业服务单位定价成本基础上，结合云南荣德物业服务有限公司2026年7月至8月的岗位人员配置，测算了翡翠湾一、二期2026年7月后的前期物业服务定价成本。按就低原则，秩序维护人员核定为16人，核减4人，人均每月4918.12元；保洁核定31人，核减4人，人均每月2523.34元；共核减基本物业服务运行总成本35.71万元，核定基本物业服务运行总成本555.35万元，翡翠湾一、二期前期物业服务单位定价成本为2.08元/平方米·月。

太阳山小区、翡翠湾一、二期地处资源性缺水山区，绿化用水量大，水费是刚性支出。承担供水的甸垛龙潭调水工程2026年9月已启动调价听证程序，非居民用水价格拟定分别从太阳山小区的2.4元/立方米和翡翠湾一、二期2.6元/立方米上调到4.9元/立方米，分别上调104%和88%，将明显增加物业服务运行成本；以物业公司2025年实际支付的水费为基础，测算每年预期增加的水费支出，太阳山小区水费支出增加=2025年水费234.33万元×104%÷物业服务总计费面积517835.58平方米÷12个月=0.39元/平方米·月；翡翠湾一、二期水费支出增加=2025年水费45.75万元×88%÷物业服务总计费面积222733.12平方米÷12个月=0.15元/平方米·月，考虑水费上调因素，最终，前期物业服务单位定价成本测算核定：太阳山小区4.16元/平方米·月，翡翠湾一、二期2.23元/平方米·月。

六、其他需要说明的事项

本成本监审（调查）结论是根据物业公司所提供的会计资料及其他相关资料做出的，其真实性、合法性、完整性由被监审（调查）的物业公司负责。本结论仅为制定澄江市住宅前期物业费政府指导价标准提供依据，不作他用。

澄江市住房和城乡建设局　　澄江市发展和改革局

2026 年 10 月 15 日