《澄江市保障性住房和住宅前期物业收费政府指导实施方案》社会稳定风险评估意见征集公示

各位广大市民：

受澄江市住房和城乡建设局的委托，我公司对《澄江市保障性住房和住宅前期物业收费政府指导价实施方案》进行社会稳定风险评估调查工作，旨在通过开展调查获取相关群体对拟决策事项的意见或建议，科学开展重大决策社会稳定风险评估工作，广泛征求利益相关方意见，现对《澄江市保障性住房和住宅前期物业收费政府指导实施方案》开展社会稳定风险评估公众意见征集，公示如下：

一、方案概况

以下为拟定保障性住房和住宅前期物业服务收费最高政府指导价标准：

<table>
<tr><td colspan="6">（一）保障性住房和高建筑密度住宅（容积率>1.5）前期物业费政府指导价标准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">类别</td><td rowspan="2">单位</td><td colspan="4">物业服务等级</td></tr>
<tr><td>一级</td><td>二级</td><td>三级</td><td>四级</td></tr>
<tr><td>无电梯住宅</td><td>元/平方米·月</td><td>1.5</td><td>1.3</td><td>1</td><td>0.8</td></tr>
<tr><td>有电梯住宅</td><td>元/平方米·月</td><td>1.9</td><td>1.7</td><td>1.4</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td colspan="6">（二）低建筑密度住宅（容积率≤1.5）前期物业费政府指导价标准</td></tr>
<tr><td rowspan="2">类别</td><td rowspan="2">单位</td><td colspan="4">物业服务等级</td></tr>
<tr><td>一级</td><td>二级</td><td>三级</td><td>四级</td></tr>
<tr><td>总楼层7层及以上的有电梯住宅</td><td>元/平方米·月</td><td>2.9</td><td>2.6</td><td>2.3</td><td>2</td></tr>
<tr><td>总楼层6层及以下的有电梯住宅</td><td>元/平方米·月</td><td>4</td><td>3.5</td><td>3</td><td>2.5</td></tr>
<tr><td colspan="6">（三）车位管理服务费政府指导价标准</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下</td><td colspan="2">元/个·月</td><td colspan="2">30</td></tr>
<tr><td colspan="2">地上</td><td colspan="2">元/个·月</td><td colspan="2">12</td></tr>
</table>

备注：

1.以上保障性住房和住宅前期物业服务费实行“一费制”和分等级限价，包含电梯运行能耗、维护和年检费（有电梯住宅），二次加压供水费，消防设施设备能耗和维护费，应急发电机组运行维护费，监控、门禁、公共照明等公共设备能耗和维护费，水箱、化粪池、公共排污管网的清洗清掏费等。若有电梯的住宅同时具备：电梯安装独立电表、电梯运行维护费独立建帐核算、定期向业主公示据实分摊明细及计算过程共三个条件的，可实行“双费制”，有电梯的住宅实行“双费制”的物业费=以上无电梯住宅的收费标准或有电梯住宅的收费标准下调0.4元/平方米·月+据实分摊的电梯运行维护费。未使用二次加压设施设备供水或二次加压设施设备已移交供水单位管护的住宅，收费标准下调0.13元/平方米·月。

2.以上收费标准为最高限价，下浮不限。保障性住房物业服务收费适当下浮，具体为：廉租房小区执行不低于四级物业服务标准，物业服务费按不超过0.58元/平方米·月执行；公租房执行不低于三级物业服务标准，物业服务费下浮5%，按不超过1.33元/平方米·月执行。车库的物业服务费按照产权面积计收，子母车位按不超过

两个车位的收费标准，由业主与物业服务人协商确定。

3. 以上收费标准仅适用于保障性住房和未成立业主大会的住宅及配套自有产权车位（车库）的物业服务收费，已成立业主大会的住宅及配套自有产权车位（车库）的物业服务收费标准由业主大会与物业服务人协商确定。车位（库）租赁费、别墅和非住宅的物业服务收费及利用住宅改变其用途用作办公及经营场所的前期物业费实行市场调节价管理，不适用以上收费标准。

4. 以上收费标准仅适用于提供物业基础服务收取的前期物业费，不包括超出附件 1《物业服务等级标准》中的服务收取的增值物业费，增值物业费由业主与物业服务人协商确定。

5. 以上收费标准不包括生活垃圾处理费和停车服务费，电梯运行维护费所指的电梯仅指业主共有部分的电梯。

6.未实际入住业主是否可以减免物业费，可由物业服务人和业主或物业使用人按照自愿协商原则，在物业服务合同中约定。

二、征求公众意见范围

澄江市辖区内保障性住房小区、新建商品住宅（前期物业阶段）业主、物业服务企业、相关部门及社会公众等利益相关方。

三、征求意见内容：

方案必要性、收费标准合理性；实施后可能产生的社会稳定风险；方案优化、风险防控相关建议。

四、公示期限

公示期共 10 日，自 2026 年 10 月 19 日至 2026 年 10 月 28 日。

五、意见反馈方式

自本公示张贴之日起 **10** 个自然日内，工作日 9:00-17:30 均可电话咨询、现场反映意见；逾期未提出异议视为无意见。

反馈形式：可通过电话口头反馈、书面意见书、电子邮箱，所有意见纳入稳评报告统筹处置。

六、其他说明

本次征集意见仅用于本实施方案社会稳定风险评估编制工作，所有群众反馈信息严格保密；

评估单位将如实汇总全部公众意见，针对合理诉求制定风险防范、化解处置方案，同步上报乡镇及县级主管部门。

社稳公司联系人： 张师 联系电话：13320583699

邮箱：512079722@qq.com

玉溪鼎盛社会稳定风险评估有限公司

2026 年 10 月 19 日