**附件1**

**兴宁市住宅物业服务收费政府指导价**

**调整方案（征求意见稿）**

为完善我市物业收费价格形成机制，规范我市物业服务收费行为，促进物业服务行业健康发展。根据《广东省物业管理条例》《广东省政府定价目录（2018年版）》《广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅关于物业服务收费管理办法》（粤价[2010]1号）等规定，结合我市实际，拟对我市住宅物业服务费政府指导价进行调整，有关问题如下：

一、价格管理范围和形式

（一）我市物业服务收费根据物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节。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，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。

（二）实行政府指导价的物业服务收费，具体收费标准由物业服务企业在我市政府指导价范围内，根据物业服务情况与业主协商确定，并在物业服务合同中约定。实行市场调节价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业与业主协商确定。

二、调整政府指导价

调整住宅物业服务收费（含自有产权或取得使用权的车库、车位）政府指导价，其中带电梯住宅物业政府指导价格调整为1.5元/平方米. 月，不带电梯住宅物业政府指导价格调整为0.7元/平方米.月。业主有产权或取得使用权的车库（车位）物业服务费按车库（车位）数量计收，最高限价为30元元/个.月。

以上住宅物业服务收费政府指导价，上下浮动20%。

三、本次物业服务收费政府指导价调整之前签订的《前期物业服务合同》，其收费内容与标准按原合同约定执行；因服务标准提高、服务成本变动等原因需要调整变更收费标准的，须经专有部分占建筑总面积过半数的业主同意，由物业服务企业与全体业主在政府指导价范围内协商确定，并签订物业服务补充协议。

四、依据《梅州市发展和改革局、梅州市住房和城乡建设局关于进一步规范物业服务收费的通知》（梅市发改收费[2019]300）文件规定：取消政府指导价范围内物业服务收费备案管理，实行政府指导价的物业服务收，不再报当地发改部门备案。

五、实行政府指导价的物业服务成本应包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用和产生的水电费等,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、物业服务企业须按规定做好收费公示工作，接受有关部门和业主监督，对不执行政府指导价政策，未按规定明码标价以及价格欺诈等价格违法行为，由市场监督管理部门依法查处。

兴宁市发展和改革局

 2020年6月18日