

成都市锦江区发展和改革委员会 成都市锦江区住房和城乡建设局文件 成都市锦江区市场监督管理局

锦发改发〔2024〕26号

关于规范锦江区住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费管理的通知

各建设单位，各物业服务人：

为保障物业服务各方合法权益，维护物业服务市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《四川省发展和改革委员会关于印发〈四川省定价目录（2021年版）〉的通知（川发改价格规〔2021〕237号）》《成都市物业管理条例》等相关规定，结合锦江区实际，现将锦江区住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费管理通知如下：

一、锦江区物业服务等级划分应按照《四川省物业服务标准》（DBJ51/T 219.1-2023）和四川省成都市地方标准《住宅物业服务等级规范》（DB5101/T123-2021）的有关规定执行。

二、锦江区住宅前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费实行政府指导价，收费标准按《住宅前期物业服务 and 保障性住房物业服务等级政府指导价收费标准》（附件 1）执行。

三、物业服务人提供一至四级物业服务标准的住宅小区，前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费须按照相对应的等级收费标准执行。建设单位须将《住宅前期物业服务 and 保障性住房物业服务等级及收费标准备案表》（附件 2）报区住建交局备案。

四、前期物业服务拟采用五级物业服务标准及收费的住宅物业小区，应按程序申请服务等级及收费标准核准，具体程序如下：

（一）建设单位应当依法在进行物业服务项目招标或签署协议选聘核准表之前，持《住宅前期物业服务 and 保障性住房物业服务等级及收费标准核准表》（附件 3，以下简称《核准表》）以及规定需提交的材料向区住建交局申请物业服务等级核准。

（二）建设单位凭经区住建交局核准后的《核准表》和规定需提交的材料向区发改局申请价格核准。

（三）建设单位按《核准表》确定的物业服务等级及收

费标准，在该住宅物业小区的物业服务招标文件或协议选聘核准表中明确。

五、建设单位与物业服务人签订前期物业服务合同，合同期限最长不超过二年。合同期限自首套房交付之日起计算，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

六、区市场监管局加强对住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费的监督检查，对不执行政府指导价、不按规定明码标价的违法行为，依据相关法律、法规予以处罚。凡因不执行政府指导价、不按规定明码标价等行为被区市场监管局依法查处的，区住建交局将对相关物业服务人予以相应的信用记分处理。

七、区级相关部门、各街道按照《四川省物业管理条例》《成都市物业管理条例》等相关规定做好物业管理活动的指导监督管理工作。

八、本通知自 2024 年 10 月 1 日起执行，有效期五年，由区发改局、区住建交局负责解释。此前《关于规范我区物业服务收费管理的通知》（锦发改发〔2020〕20 号）《关于我区物业服务等级划分物业服务收费政府指导价标准及有关问题的通知》（锦发改发〔2020〕21 号）文件同步废止。执行期间，若国家和省、市有新规定，从其规定。

附件：1. 住宅前期物业服务和保障性住房物业服务等级

政府指导价收费标准

2. 住宅前期物业服务和保障性住房物业服务等级及收费标准备案表
3. 住宅前期物业服务和保障性住房物业服务等级及收费标准核准表

成都市锦江区发展和改革委员会



成都市锦江区住房和城乡建设局



成都市锦江区市场监督管理局



2024年9月30日

住宅前期物业服务和保障性住房物业服务 等级政府指导价收费标准

物业服务等级	基准价 (元/m ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	区住建交局、区发改局分别对服务等级和收费标准进行核准。		
四级	1.90	1.25	±15%
三级	1.35	0.85	±15%
二级	0.95	0.60	±15%
一级	----	0.40	±15%

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用的集中式空调系统，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

住宅前期物业服务 and 保障性住房物业服务 等级及收费标准备案表

建设单位：（公章）

住宅物业小区名称			
住宅物业小区地址			
建设单位名称			
建设单位资质等级			
建设单位注册地址			
联系人及电话			
备案日期	年	月	日
物业服务等级			
物业服务收费标准		区住建局 意见	

注：1. 此表用于提供一至四级物业服务标准的住房前期物业服务和保障性住房物业服务。

2. 需提供的资料：①建设单位工商营业执照及资质证书；②物业公用部位清册；③物业管理区域划分意见书；④拟签订的物业服务合同（包含物业服务标准明细等内容）；⑤主管部门规定的其他资料。3. 此表一式三份，一份建设单位，一份区住建局，一份区发改局。

信息公开属性：主动公开

成都市锦江区发展和改革局办公室 2024年9月30日印发
