

成都市成华区发展和改革局  
成都市成华区住房和城乡建设局  
成都市成华区市场监督管理局  
成都市成华区行政审批局

文件

成华发改〔2024〕50号

关于规范成华区住宅前期物业服务和社会保障性  
住房物业服务收费管理的通知

各街道办事处、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》《四川省定价目录》《成都市物业管理条例》等相关规定，现将我区住宅前期物业服务和社会保障性住房物业服务收费管理通知如下：

一、我区物业服务等级划分按照《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)等有关规定执行。

二、我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,收费标准按照《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》(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《住宅前期物业服务和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、拟采用五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,按照以下流程申请物业服务等级核准和价格核准:

(一)建设单位在进行物业服务项目招标或协议选聘前,持《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》(附件3,以下简称《核准表》)和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行政审批局申请价格核准。

(三)区行政审批局同意受理价格核准事项后,由区发改局进行技术性审查并将结果反馈至区行政审批局。

(四) 区行政审批局价格核准后, 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、各街道办事处按照《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、区住建局、区市场监管局、区行政审批局负责解释。此前《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》(成华发改〔2020〕26 号)、《关于规范成华区物业服务收费管理的通知》(成华发改〔2020〕27 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 and 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 and 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 and 保障性住房物业服务等级及收费标准核准表

成都市成华区发展和改革委员会



成都市成华区住房和城乡建设局



成都市成华区市场监督管理局



成都市成华区行政审批局



2024年9月30日

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

物业服务等级	基准价 (元/m <sup>2</sup> ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	区住房和城乡建设和交通运输局对服务等级进行核准 区行政审批局对收费标准进行核准		
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。

附件 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

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
住房类别	<input type="checkbox"/> 住宅前期物业服务 <input type="checkbox"/> 保障性住房		
物业服务等级		物业服务收费 计费方式	
物业服务收费标准		区住房和城乡建设和 交通运输局意见	
<p>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。                  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，一份区住房和城乡建设和交通运输局，一份区发展和改革委员会。</p>			

附件 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

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			
住房类别	<input type="checkbox"/> 住宅前期物业服务 <input type="checkbox"/> 保障性住房		
物业服务等级		物业服务收费 计费方式	
申请收费标准		核准收费标准	
区住房和城乡建设和交通运输 局意见	年 月 日		
区行政审批局意见	年 月 日		
注：1.此表用于提供五级物业服务标准的住房前期物业服务。 2.需提供的资料：①建设单位申请报告（小区概况、拟执行物业服务标准及理由）；②建设单位工商营业执照及资质证书；③物业公用部位清册、物业服务定价成本监审表；④前期物业服务等级及收费标准备案承诺书；⑤主管部门规定的其他资料；⑥此表一式四份，一份建设单位，一份区住房和城乡建设和交通运输局，一份区行政审批局，一份区发展和改革局。			

信息公开属性：主动公开

---

成华区发展和改革局办公室

2024年9月30日印发

---