**韶关市区物业服务收费标准调价方案**

（征求意见稿）

根据《广东省政府办公厅关于印发<广东省定价目录（2018年版）>的通知》（粤府办〔2018〕11号）和《韶关市发展和改革局 韶关市住房和城乡建设管理局关于印发<韶关市物业服务收费管理实施细则>的通知》（韶发改联〔2020〕23号）等有关规定，为规范我市住宅物业服务收费行为，保护业主和物业服务企业的合法权益，在成本监审的基础上，结合韶关实际，制定本调价方案。

 一、调整价格的背景

根据市物业管理行业协会提供的数据，据不完全统计，韶关市区现有物业服务企业131家，物业住宅小区244个，涉及居民住房139,444户。其中执行一级服务收费标准的小区有36个（占住宅小区总数的14.75%），执行二级服务收费标准的小区有59个（占住宅小区总数的24.18%），执行三级服务收费标准的小区有149个（占住宅小区总数的61.07%）。根据我市实际情况，为提升物业服务质量，促进物业服务企业良性发展，最终维护广大业主的切身利益，调整市区物业服务收费标准势在必行。

**一是物业服务环境发生较大变化。**现行普通住宅物业服务收费自2004年至今已执行16年的时间，期间居民生活水平日益提高，不论是业主对居住环境和服务质量的追求，还是物业管理方式和信息技术的广泛应用，以及人工成本等都发生了较大变化。随着近年来市区大型综合楼盘的陆续开发建设，部分楼盘的物业因服务质量、服务档次、管理水平以及服务成本的提高，不断提出要求突破最高限价1.68元/平方米的诉求。

**二是物业服务相关配套政策急需修订完善。**经市人民政府同意，我市重新修订后的《韶关市物业服务收费管理实施细则》（韶发改联〔2020〕23号）已于8月15日正式实施。为促进相关政策的有效衔接,进一步规范物业服务收费管理，与之相配套的物业服务等级及收费标准的修订和调整已迫在眉睫。

**三是实际定价成本高于现行收费标准。**为准确核定我市物业服务定价成本情况，根据《广东省发展改革委关于印发政府制定价格行为规则实施细则的通知》（粤发改规〔2019〕2号）有关规定，应物业管理行业协会的要求，结合实际，我局于2019年底启动了调整市区物业服务收费标准的工作程序，委托第三方会计师事务所和市价格认证中心对市区14个执行不同服务等级收费标准的物业小区近三年物业服务定价成本进行了抽查。成本监审的结论是，各等级平均成本已高于现行收费标准，比如：电梯一级服务定价成本达到1.76元/㎡（不包含利润），高于现行标准同等基准价0.36元/m2。

**四是与周边比对普遍存在实际收费突破最高限价的现象。**据了解，在北部生态发展区5个地市中，现行文件规定物业服务等级为一级的电梯楼最高限价在每平方米每月1.43-3.38元之间，我市为1.68元，处于中下水平。而周边地区部分楼盘的实际收费标准已突破当地的最高限价，达到1.60-2.43元，韶关市区最高标准为1.80元，处于中等偏下水平。

**二、主要政策依据**

（一）《中华人民共和国价格法》；

（二）《广东省政府办公厅关于印发<广东省定价目录（2018年版）>的通知》（粤府办〔2018〕11号）;

（三）国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》;

（四）《广东省物业管理条例》；

（五）《广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》（粤发改价格函[2019]2897号）；

（六）《广东省发展改革委关于印发政府制定价格行为规则实施细则的通知》（粤发改规〔2019〕2号）；

（七）《韶关市发展和改革局 韶关市住房和城乡建设管理局关于印发<韶关市物业服务收费管理实施细则>的通知》（韶发改联[2020]23号）。

**三、拟定调价方案**

根据小区环境和服务内容，物业服务等级共分为三级，收费标准相应分三个档次。本调价方案，依据成本监审结论，以各服务等级成本价为基础，成本价小数点后一位数保留到5，制定各服务等级基准价标准，最高限价以基准价为基础，加合理利润分别上浮幅度不超过10%、15%和20%，拟定如下三个调整方案（详见附表）。

考虑到实际定价成本以及给予合理利润等，调价方案中的基准价为成本价，其中不含利润等。考虑到未来人工成本的增加，物业服务企业的可持续发展，给予企业一定的合理利润是符合实际的。最高限价只起到一个标杆作用，不等于每个服务等级为一级的小区均要执行此标准，应视该小区的具体服务内容和居住环境而定。收费标准调整后，预测新的标准不会马上对现行收费产生冲击，它仅对新建小区有直接的作用，原有小区要调整收费标准，还需企业与业主重新签订服务合同，并还需双过半通过才能实行。

**四、建立健全事中事后价格监管制度**

韶关市区物业服务收费标准，是以物业服务等级标准为基础制定的，按照工作职能及分工等，调整市区物业服务收费标准由价格主管部门牵头负责，修订物业服务等级标准由住房建设行业主管部门牵头负责，以上两个方案合并形成初稿后，需经过征求各有关部门和社会意见、召开价格听证会、合法性审查并报市人民政府审定后，方可实施的程序。

为进一步完善物业服务收费管理制度，实施有效的监管，下一步，我们将会同有关部门：一是建立物业服务等级认定制度。二是建立物业服务质量的定期抽查和评价制定。三是加强诚信建设，建立健全物业服务行业诚信管理制度和科学的信用评价体系，明确守信激励和失信惩戒规则，促进行业自律。

希望通过相关制度的建立，对价格失信行为实施联合惩戒，实现“一处失信、处处受限”，倒逼企业严格自律。只有通过机制来约束和规范收费行为,才能使我市的物业服务质量得到进一步提升，收费行为也得到进一步的规范，促使我市的物业服务行业整体健康发展。

附表：

**物业服务收费标准拟调方案表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **服务类别** | **服务****等级** | **住宅****类型** | **计算****单位** | **基准价** | **最高限价** |
| **现行价** | **拟调价** | **调幅** | **现行价** | **方案一** | **方案二** | **方案三** |
| **上下浮****20%** | **上浮 10%** | **调幅** | **上浮****15%** | **调幅** | **上浮** **20%** | **调幅** |
| 普通住宅 | 一级 | 步梯楼 | 元/m2.月 | 0.7 | 0.95 | 35.71% | 0.84 | 1.05 | 25.00% | 1.09 | 29.76% | 1.14 | 35.71% |
| 电梯楼 | 元/m2.月 | 1.4 | 1.75 | 25.00% | 1.68 | 1.93 | 14.88% | 2.01 | 19.64% | 2.1 | 25.00% |
| 二级 | 步梯楼 | 元/m2.月 | 0.5 | 0.8 | 60.00% | 0.6 | 0.88 | 46.67% | 0.92 | 53.33% | 0.96 | 60.00% |
| 电梯楼 | 元/m2.月 | 1 | 1.4 | 40.00% | 1.2 | 1.54 | 28.33% | 1.61 | 34.17% | 1.68 | 40.00% |
| 三级 | 步梯楼 | 元/m2.月 | 0.35 | 0.7 | 100.00% | 0.42  | 0.77  | 83.33% | 0.81  | 91.67% | 0.84  | 100.00% |
| 电梯楼 | 元/m2.月 | 0.75 | 1 | 33.33% | 0.9 | 1.1 | 22.22% | 1.15 | 27.78% | 1.2 | 33.33% |
| 业主自有产权车位、车库 |  |  | 车位.月 | 40 | 40 | 0.00% | 可上浮10%，下浮不限 |