

大埔县发展和改革局
大埔县住房和城乡建设局
大埔县公有房屋和保障性住房服务中心

文件

埔发改〔2026〕4号

关于《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价
和进一步规范物业服务收费的通知》的
补充规定

各镇人民政府（各物业服务公司）：

根据《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号）和《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》（梅市发改价格〔2025〕216号）的相关规定，为进一步规范我县物业服务收费相关的工作，大埔县发展和改革局、大埔县住房和城乡建设局、大埔县公有房屋和保障性住房服务中心会商达成一致意见，经县人民政府同意，现就《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和进一步规范物业服务收费的通知》（埔发改收费〔2019〕132号）有关条款作出如下补充规定：

一、大埔县发展和改革局、大埔县房产管理局《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和进一步规范物业服务收费的通知》（埔发改收费〔2019〕132号）的第二点、实行政府指导价的物业服务收费标准中大埔县住宅物业服务收费政府指导价标准“服务等级一类至四类”的具体对应执行按照《广东省物业管理条例》第三十六条、第三十七条等条款和《梅州市物业服务收费管理办法》第十条、第十一条等条款的规定执行，房地产主管部门不再核定住宅小区物业服务类别等级标准（国家、省、市另有规定的从其规定）。

二、大埔县发展和改革局、大埔县房产管理局《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和进一步规范物业服务收费的通知》（埔发改收费〔2019〕132号）中附件一：《大埔县住宅物业服务类别参考标准》“标准一至标准三”中：“标准一：（1）具有二级（含）以上或相当于二级资质（或相当资信等级）的物业服务企业管理。标准二：（1）具有三级（含）资质（或相当资信等级）以上的物业服务企业管理。标准三：（1）具有暂定三级资质（或相当资信等级）或以上的物业公司管理。”的参考标准从本补充规定实施之日起不再执行。

三、本补充规定自印发之日起实施，实施前已签订“前期物业服务合同”且符合原规定收费标准的，按已签订的合同执行；合同期满后，按上述补充规定执行。国家、省、市、县另有规定的，从其规定执行。

- 附件：1.《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和进一步规范物业服务收费的通知》（埔发改收费〔2019〕132号）
- 2.《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号）
- 3.《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》（梅市发改价格〔2025〕216号）
- 4.《广东省物业管理条例》
- 5.《梅州市物业服务收费管理办法》



大埔县公有房屋和保障性住房服务中心

2026年3月11日

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，县领导延海、定华同志，县纪委监委机关、县政府办公室、县住房城乡建设局、县公有房屋和保障性住房服务中心、县市场监管局，各物业服务公司由县公有房屋和保障性住房服务中心转达

大埔县发展和改革局 文件 大埔县房产管理局

埔发改收费[2019]132号

关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价 和进一步规范物业服务收费的通知

各物业服务公司：

大埔县发展和改革局、住房和城乡建设局《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和加强物业服务收费管理的通知》（埔发改收费[2016]164号）已执行将近三年，根据近三年来的执行情况及相关规定的调整，结合我县实际，现将我县物业服务收费指导价标准和进一步规范物业服务收费有关问题通知如下：

一、物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

（一）根据《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）和《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)的要求,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,具体物业服务收费标准由建设单位(业主)与物业服务企业根据物业服务实际情况在指导价范围内可上下浮动20%共同协商确定,不再报发展改革部门备案。

(二)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,其收费项目和标准由业主大会(业主委员会)与物业服务企业共同协商约定,并签订物业服务合同。

二、实行政府指导价的物业服务收费标准

大埔县住宅物业服务收费(含自有产权或取得使用权的车库、车位),依据服务水平与服务收费相适应的原则,分为如下四类物业服务内容和收费标准:

大埔县住宅物业服务收费政府指导价标准

服务等级	基准价(元/ m ² ·月)		自有产权或取得 使用权的 车库、车位 (月·位)	上下浮 动 幅度
	非电梯房	电梯房		

一类	0.80	1.50	40	20%
二类	0.70	1.20	30	20%
三类	0.60	0.90	20	20%
四类	0.50	0.70	20	20%

备注:(1)住宅小区内业主自有产权或取得使用权的车位(车库)收取物业服务费后,物业服务企业不得另外重复收取车辆停放保管服务费。

(2)实行小区出入证管理的,物业服务企业应当为业主免费配置5张出入证(含IC卡等),业主申请多配置或因遗失、损坏等需要重新办证的,物业服务企业可按制作成本收取工本费,价格主管部门不再核定出入证制作工本费标准。

三、物业服务企业在服务类别不变的情况下,因服务成本等原因需要调整收费标准的,由物业服务企业与全体业主在政府指导价范围内协商,在超过半数业主同意的条件下确定调价方案,签订物业服务补充协议后执行,并按规定执行明码标价管理规定,在收费场所等显著位置公布收费项目、收费标准。

四、物业服务收费按上述政府指导价标准执行,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。

五、本通知从2019年9月1日起执行,原大埔县发展和

改革局、住房和城乡建设局《关于制定大埔县住宅物业服务收费指导价和加强物业服务收费管理的通知》（埔发改收费[2016]164号）文同时废止。如省、市业务主管部门有新规定则按新规定执行。

附件一：大埔县住宅物业服务类别参考标准



2019年8月5日

抄送：市发改局，县府办，县市场监管局，蓝欣常务副县长

附件一：

大埔县住宅物业服务类别参考标准

标 准 一	<p>(1) 具有二级（含）以上或相当于二级资质（或相当资信等级）的物业服务企业管理。</p> <p>(2) 小区建筑面积 10 万平方米以上，企业曾取得省级（含）以上绿色社区或物业管理示范（优秀）住宅小区等荣誉称号。</p> <p>(3) 在签订《商品房买卖合同》时，购房人与物业服务企业签订《前期物业服务协议》，双方责权利明确。</p> <p>(4) 小区管理制度、财务制度、安全管理制度、物业服务档案管理、各种标识等规范完善。</p> <p>(5) 物业服务企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩戴明显标志，作风严谨、工作规范。</p> <p>(6) 小区秩序管理规范，设置闭路视频监视系统，实行全方位安全监控；具有专职保安人员 24 小时值班、巡查，进出人员登记询查，车辆刷卡出入管理，车辆停放安全、有序。</p> <p>(7) 设有物业服务中心（管理处），建立 24 小时值班制度，设立服务电话，接受业主对物业管理服务</p>
-------------	--

信息的收集和反馈，业主求助、咨询即时处理，业主投诉 24 小时内答复。

(8) 主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元(门)、户门标号标志明显。

(9) 共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。

(10) 房屋外立面完好、整洁，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹。

(11) 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；制定停水及事故处理方案。

(12) 电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案。

(13) 具有专职卫生保洁人员；环卫设施完备，设有垃圾箱、果皮箱，保持垃圾日产日清，环境卫生清洁。

(14) 园林绿化具有专职人员管理养护，花草树木长势良好，修剪美观整齐。

(15) 具有文化活动的场地，健身场所；每年组织业主开展二次以上社区文化活动。

	<p>(16) 每年至少召开二次业主会议或以书面形式征求业主对物业服务的意见。</p> <p>(17) 每年至少公布一次物业管理财务收支账目。</p> <p>(18) 物业服务的项目、收费标准有公示。</p>
<p>标 准 二</p>	<p>(1) 具有三级(含)资质(或相当资信等级)以上的物业服务企业管理。</p> <p>(2) 小区建筑面积 5 万平方米以上, 企业曾取得市级(含)以上绿色社区或物业管理示范(优秀)住宅小区等荣誉称号。</p> <p>(3) 在签订《商品房买卖合同》时, 购房人与物业服务企业签订《前期物业服务协议》, 双方责权利明确。</p> <p>(4) 小区管理制度、财务制度、安全管理制度、物业服务档案管理、各种标识等规范完善。</p> <p>(5) 物业服务企业的管理人员和专业技术人员持证上岗; 员工统一着装, 佩戴明显标志, 工作规范, 作风严谨。</p> <p>(6) 小区秩序管理规范, 设置闭路视频监视系统, 实行全方位安全监控; 具有专职保安人员 24 小时值班, 进出人员登记询查, 车辆刷卡出入管理, 车辆停放安全、有序。</p> <p>(7) 设有物业服务中心及服务电话, 接受业主对</p>

物业管理服务信息的收集和反馈，业主办求助、咨询即时处理，业主投诉 48 小时内答复。

(8) 共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。

(9) 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏，制定停水及事故处理方案。二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准。

(10) 电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案。

(11) 具有专职卫生保洁人员；环卫设施完备，设有垃圾箱，保持垃圾日产日清，环境卫生清洁。

(12) 园林绿化具有专职人员管理养护，花草树木长势良好，修剪整齐美观。

(13) 具有文化活动现场，健身场所；每年组织业主开展一次以上社区文化活动。

(14) 每年至少召开一次业主会议或以书面形式征求业主对物业服务的意见。

(15) 每年至少公布一次物业管理财务收支账目。

(16) 物业服务的项目、收费标准有公示。

标
准
三

- (1) 具有暂定三级资质（或相当资信等级）或以上的物业管理。
- (2) 小区建筑面积 2 万平方米以上。
- (3) 建设单位与物业服务企业签订《前期物业服务合同》，双方责权利明确。
- (4) 小区管理制度、财务制度、安全管理制度、物业服务档案管理、各种标识等规范完善。
- (5) 物业服务企业的管理人员统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨。
- (6) 小区秩序管理规范，设置闭路视频监视系统；具有专职保安人员 24 小时值班，进出人员登记询问，车辆凭卡出入管理，车辆停放安全、有序。
- (7) 业主求助、咨询即时处理，业主投诉 3 天内答复。
- (8) 共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。
- (9) 具有专职卫生保洁人员保持垃圾日产日清，环境卫生清洁。
- (10) 园林绿化有人管理养护，花草树木长势良好。
- (11) 每年至少召开一次业主会议或以书面形式征求业主对物业服务的意见。

	<p>(12) 每年至少公布一次物业管理财务收支账目。</p> <p>(13) 物业服务的项目、收费标准有公示。</p>
<p>标准 四</p>	<p>(1) 小区有基本的管理制度。</p> <p>(2) 小区秩序管理规范，具有保安人员 24 小时值班，进出人员登记查询，车辆停放有序、安全。</p> <p>(3) 业主求助、咨询即时处理，业主投诉一周内答复。</p> <p>(4) 共用部位、共用设备设施维护管理完好，并有专人负责管理。</p> <p>(5) 小区卫生有人清扫，垃圾日产日清，保持清洁。</p> <p>(6) 小区绿化有人管理，花草树木长势较好。</p> <p>(7) 物业服务的项目、收费标准有公示。</p>

1-61
1.4

住房城乡建设部办公厅文件

建办房〔2017〕75号

住房城乡建设部办公厅关于做好取消 物业服务企业资质核定相关工作的通知

各省、自治区住房城乡建设厅，北京市住房城乡建设委，上海市住房城乡建设管委，天津市、重庆市国土资源房屋管理局：

为贯彻落实《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号）和《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号），做好取消物业服务企业资质的后续管理工作，现将有关事项通知如下：

一、各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

二、切实承担物业服务属地管理主体责任，按照业主自我管

理与社会化服务相结合的原则，积极推动将物业管理纳入社区治理体系。县级以上房地产主管部门要会同城市管理、民政、公安、价格等有关部门按照各自职责指导监督物业管理工作，充分发挥街道办事处或乡镇人民政府在加强社区党组织建设、指导业主大会和业主委员会、监督物业管理活动等方面的重要作用，建立健全物业管理联席会议制度，维护社区和谐稳定。

三、建立健全物业服务标准和服务规范，规范物业服务合同行为，明确物业服务企业责任边界，引导物业服务企业增强服务意识，创新服务理念，提升服务品质。

四、进一步落实物业承接查验制度，指导监督建设单位、业主和物业服务企业依法做好物业共用部位、共用设施设备的查验和交接工作，厘清各方主体之间的权利义务关系，减少开发建设遗留问题，确保物业服务项目交接的平稳顺利。

五、完善物业服务投诉平台，畅通投诉渠道，建立健全投诉反馈机制，明确受理、处理投诉的程序和要求，加强投诉反馈监督检查，及时解决群众有效投诉，预防化解物业服务矛盾纠纷。

六、加强物业服务行业事中事后监管，制定随机抽查事项清单，建立健全“双随机”抽查机制，合理确定抽查的比例和频次，对发现的违法违规行为，依法依规加大惩处力度。

七、加快推进物业服务行业信用体系建设，建立信用信息共享平台，定期向社会公布物业服务企业信用情况，建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，构建以信用为核心的物业服务市场监

管体制。

物业服务事关广大人民群众切身利益。各地要把加强物业服务市场监管作为保障和改善民生的重要举措，确保各项措施落实到位，并将落实情况及时上报我部。我部将抓紧研究制定物业服务导则和信用评价体系，适时对各地贯彻落实本通知的情况进行监督检查，并通报检查结果。

此前有关物业管理规范性文件规定与本通知不一致的，以本通知为准。



(此件主动公开)

57

梅州市物价局 文件 梅州市住房和城乡建设局

梅市价[2014]45号

市物价局 市住房和城乡建设局关于重新修订 梅州市物业服务收费管理办法的通知

各县（市、区）物价（发改）局、住房和城乡建设（房管）局，
市直有关单位：

为促进梅州市物业服务行业健康稳定发展，切实规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《广东省物业管理条例》、《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〉》等有关规定，重新修订了《梅州市物业服务收费管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附：梅州市物业服务收费管理办法



抄 送：省发展和改革委员会、省住房和城乡建设厅，市委办、市人大办、市府办、市政协办，陈丽霞、敏琪同志

梅州市物价局办公室

2014年4月11日印发

主 办：市物价局收费管理科

校对：黄丽丽

18

梅州市物业服务收费管理办法

第一条 为规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》、《广东省物业管理条例》、《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〉》等法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的物业服务收费行为。

第三条 本办法所称物业服务收费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

第五条 市价格主管部门会同市住房和城乡建设行政主管部门负责全市物业服务收费的管理监督工作。

各县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的管理监督工作。

第六条 业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务收费。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费

用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第七条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

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。其收费项目和标准由业主大会（业主委员会）与物业服务企业共同协商约定，并签订物业服务合同。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，按照属地管理原则，各县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定本地区的基准价及浮动幅度。房地产主管部门核定住宅小区物业服务类别等级标准（未申报核定类别等级标准的，物业服务收费标准按最低类别等级收取），并向市价格主管部门和市住房和城乡建设主管部门备案。

第九条 物业服务收费政府指导价根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素制定并适时调整。制定

或调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。

第十条 前期阶段的住宅物业，建设单位依法通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业进行前期物业服务的前期物业服务收费，由建设单位与其选聘的物业服务企业在物业销售前根据物业服务等级水平在政府指导价范围内确定物业服务项目和收费标准，并签订书面前期物业服务合同，报当地价格主管部门备案。负责前期物业服务的企业在建设单位向物业买受人交付物业时，应与业主签订物业服务合同。前期物业服务合同应载明物业服务等级内容、收费项目、收费标准、计费方式及计费起始时间等，并在物业销售前进行公示。

建设单位在物业销售前应制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，向物业买受人明示，并予以说明。业主应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第十一条 业主入住后的住宅小区，物业服务因成本变化等原因需要调整的，由物业服务企业与全体业主根据物业服务实际情况在政府指导价范围内协商确定，并签订物业服务补充协议，报当地价格主管部门备案。

住宅物业服务因服务水平优质确需超过政府指导价最高标准范围的，物业服务企业或建设单位应向当地价格主管部门提出申请，由当地价格主管部门核定。

第十二条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

第十三条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(三) 物业管理区域清洁卫生费用；

(四) 物业管理区域绿化养护；

(五) 物业管理区域秩序维护费用；

(六) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(七) 物业管理服务所需的正常办公费用；

(八) 管理费分摊；

(九) 物业服务企业固定资产折旧；

(十) 经业主共同决定的其它费用。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

第十五条 已执行《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市新建住宅项目供配电设施建设维护管理办法(试行)的通知》，

其供配电设施由供电部门统一建设和维护的，不得将供配电设施建设及维护费计入物业服务成本及向业主收取费用。

第十六条 执行政府指导价标准的物业服务收费，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、绿化养护等产生的水电费及其他相关费用。

第十七条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的，以房产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，按商品房买卖合同约定的建筑面积计收。业主住宅附属地面花园没有计入房屋建筑面积的，则不应收取物业服务费。如果物业服务企业向业主提供物业服务合同约定以外的花园绿化等服务项目的，其服务报酬由双方协商确定。业主自有产权或取得使用权的车位（车库）可按车位（车库）的数量或按法定产权面积计收物业服务费。

第十八条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费的，物业服务企业应当依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

第十九条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但

尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由建设单位按照该物业小区域同类物业的标准全额交纳。

第二十条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第二十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线数字电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电费周转金。

第二十二条 业主对其物业进行室内装修时，物业服务企业可向业主或装修人员收取装修保证押金。装修未对共用部位、共用设施设备造成损坏或自行修复了损坏的共用部位、共用设施设备，并经双方验收合格后，物业服务企业应及时全额退还装修保证押金。

业主装修产生的垃圾、余泥渣土可自行安排清理，也可委托物业服务企业安排清理。委托物业服务企业安排清理的，清运垃圾所产生的费用由业主承担。

对装修人员出入实行持证管理的，证件押金收取标准可按

61

制作成本收取。

第二十三条 物业小区实行出入证管理的，应当为业主免费提供每户不少于4张、汽车每辆不少于1张的出入证(含IC卡)。业主要求增补出入证(含IC卡)的，可按制作成本合理收取工本费。出入证(含IC卡)制作成本应当在本物业小区显著位置公示，接受业主的监督。

第二十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益依法归全体业主共有，并主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十五条 物业管理区域内的机动车停放保管服务收费按当地价格主管部门制定的机动车停放保管服务收费管理有关规定执行。已收取机动车停放保管服务费的，不得重复收取车位、车库物业服务费。

第二十六条 物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务报酬由双方协商确定。

第二十七条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门、单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十八条 物业服务企业应按规定实行明码标价，将服务等级内容、服务标准、价格诚信承诺以及收费项目、收费标准、收费依据、价格投诉调处程序、服务咨询电话和12358价格举报投诉电话等在物业管理区域的显著位置进行公示，自觉接受

有关管理部门的检查和业主监督。明码标价方式由属地管理价格主管部门负责监制。

第二十九条 物业服务企业在物业服务中应当遵守国家的价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备物价员，不断提高服务质量，为业主提供更好的服务。

第三十条 对物业服务收费有争议的，业主、物业使用人，业主委员会或物业服务企业可以向物业所在地价格主管部门申请协商调解。

第三十一条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格主管部门依法查处：

(一) 未经当地政府价格主管部门核定，超过政府指导价标准收费的；

(二) 擅自设立强制性收费项目的；

(三) 不实行明码标价或不按规定实行明码标价的；

(四) 不按规定备案的；

(五) 擅自扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；

(六) 其他违反价格法律、法规规定的。

第三十二条 本办法自2014年7月1日起执行。原梅州市物价局、住房和城乡建设局《关于印发梅州市物业服务收费管理的通知》(梅市价[2010]133号)同时废止。

广东省物业管理条例

(1998年7月29日广东省第九届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2008年11月28日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议修订 根据2023年11月23日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈广东省河道采砂管理条例〉等六项地方性法规的决定》修正)

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内物业管理活动。

本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 各级人民政府应当规范物业管理工作，保障业主对物业依法享有的管理权，促进物业管理向专业化、市场化发展，鼓励采用新技术、新方法，提高物业管理和服务水平。

第四条 省人民政府住房城乡建设主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。

市、县（区）人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

各级人民政府有关行政主管部门在各自职责范围内，做好物业管理区域内的有关工作。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。

第六条 物业管理行业协会应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，维护市场秩序和公平竞争，建立物业服务企业及其从业人员诚信档案，督促其依法、诚信经营和服务，促进行业健康发展。

第二章 物业管理区域

第七条 物业管理区域根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域。

旧城区、城中村等没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，由街道办事处、乡镇人民政府征求相关业主意见后，确定物业管理区域。

对物业管理区域划定有争议的，物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。

第八条 新建物业出售前，建设单位应当将划定的物业管理区域向物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门备案，并将经备案的物业管理区域在商品房买卖合同中明示。

已经实施物业管理的区域，由物业服务企业向物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门备案。

街道办事处、乡镇人民政府确定的物业管理区域，由街道办事处、乡镇人民政府向物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第九条 一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务企业提供物业管理服务。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第十条 房屋的所有权人为业主。

尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

第十一条 业主依法成立业主大会，选举业主委员会。

业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行职责。

一个物业管理区域内业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

第十二条 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十的，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，并在物业管理区域的显著位置公告。

第十三条 百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。

符合前两款情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。

第十四条 建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

业主大会筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第十五条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组履行下列职责：

- （一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （二）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- （四）确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；
- （五）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款（一）至（四）项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并书面通知全体业主。

第十六条 首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会。

第十七条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序，业主委员会的组成、成员任期及职务终止等事项作出约定。

第十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。

经业主委员会决定，或者百分之二十以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

业主委员会不按照前两款规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当协调组织召开。

第十九条 召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见等形式。采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示三十日以上，业主有权查阅相关资料。

第二十条 业主可以幢、单元或者楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第二十一条 业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

第二十二条 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；

- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。面积和业主人数按照下列方式确定：

(一) 专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照专有部分面积之和计算。

(二) 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；总人数，按照两者之和计算。

第二十三条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，向业主大会报告工作；
- (二) 代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (四) 督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；

(五) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；

(六) 法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

业主委员会对全体业主负责，接受业主监督。

第二十五条 业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

(一) 具有完全民事行为能力；

(二) 遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

(三) 遵守管理规约，无损害公共利益行为；

(四) 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第二十六条 业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

业主委员会委员候选人由业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则约定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县人民政府住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。备案时应提交以下材料：

(一) 管理规约、业主大会议事规则；

(二) 业主大会的会议记录和会议决定；

(三) 业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。

物业所在地的区、县人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执。

业主委员会收到备案回执后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告物业所在地的区、县人民政府住房和城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第二十八条 业主委员会凭物业所在地的区、县人民政府住房和城乡建设主管部门的备案回执，向公安机关申请刻制印章，按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

第二十九条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布。

第三十条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；
- （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- （五）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

- （一）因物业转让等原因不再是业主的；
- （二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- （三）任职期间被依法追究刑事责任的；
- （四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- （五）业主大会议事规则约定的其他情形。

第三十二条 业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起三日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十三条 业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

第三十四条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

业主委员会应当在任期届满三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

第三十五条 业主委员会日常工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当按季度在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第四章 前期物业管理

第三十六条 前期物业管理阶段的住宅物业，建设单位应当通过招投标的方式选聘物业服务企业进行前期物业管理服务，并签订书面的前期物业服务合同。投标人少于三个或者住宅规模较小的住宅物业，经物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

分期开发的物业划定为一个物业管理区域的，应当由同一物业服务企业提供服务。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将前期物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第三十七条 建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同，应当包含前期物业服务合同约定的内容，载明由物业买受人交纳的前期物业服务费的时间、标准和方式。

实行政府指导价的前期物业服务费标准，应当按照政府指导价的有关规定执行。

第三十八条 建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于十平方米，最高不超过六十平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之二比例配置物业服务用房。

物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

物业服务用房的所有权依法属于全体业主，专用于物业管理服务工作，不得挪作他用。

第三十九条 县级以上人民政府城乡规划行政主管部门应当在审批建设工程规划许可证时，按前条规定明确物业服务用房的位置和面积。建设单位应当在商品房预售时予以公布。

第四十条 建设单位在交付物业前，应当对物业服务用房、共用场地、共用设施设备配置独立的水电气计量器具。

第四十一条 物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用。

物业管理区域尚未出售或者已出售但尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费用由建设单位按照该物业区域同类物业的标准全额交纳。

建设单位出售物业时，不得承诺或者约定减免物业服务费用。建设单位已经承诺或者约定减免的物业服务费用，由建设单位承担。

第四十二条 物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

（一）物业的报建、批准文件，竣工总平面、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备买卖合同复印件及安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

- (五) 物业及配套设施的产权清单；
- (六) 物业服务用房的清单；
- (七) 物业的使用、维护、管理必需的其他资料。

建设单位、物业服务企业不得泄露业主资料，物业服务企业不得将业主资料用于与物业管理服务无关的活动。在前期物业服务合同终止时，物业服务企业应当将前款资料移交给业主委员会。

第四十三条 物业服务企业应当听取业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时处理业主投诉，改进物业管理服务。

物业服务企业不及时处理业主的投诉的，居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门应当及时协调处理；对物业服务企业损害业主、物业使用人合法权益的，物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门应当责令其限期整改，物业服务企业应当按期整改。

第五章 物业管理服务

第四十四条 业主大会成立后，业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同。签订合同时，业主委员会应当出具业主大会选聘或者续聘物业服务企业的决定和业主委员会的合法有效证明。

物业服务合同应当对物业管理范围、物业管理服务事项、服务标准、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业服务用房的使用、共用部位和共用设施设备的管理使用、合同期限、物业服务企业的退出、资料的移交、违约责任等内容进行约定。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同报物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十五条 物业服务企业应当按照法律法规的规定和物业服务合同的约定，为业主提供服务，并配合政府有关部门、街道办事处、乡镇人民政府开展社区服务和社区文化活动。

第四十六条 物业服务企业应当明码标价，将服务内容、服务标准以及收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域的显著位置进行公示。

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方协商确定。

第四十七条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用；物业产权转移时，业主应当与物业服务企业结清物业服务费用。

第四十八条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通信、有线电视等单位应当服务到最终用户，并向最终用户收取有关费用。

第四十九条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

物业服务企业应当定期公布共用场地、共用设施设备产生的水电用量、单价、金额，按照实际费用和约定的方式向全体业主合理分摊。没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况，以及共用场地、共用设施设备产生的水电费的分摊情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第五十条 物业服务合同期限届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业，并将决定书面告知物业服务企业；物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满三个月前书面告知业主委员会。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满一个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

物业服务合同期限届满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，原物业服务企业自愿按照原合同约定继续提供服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

第五十一条 物业服务企业退出时，应当向业主委员会移交其合法占有的下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

- （一）第四十二条规定的资料；
- （二）物业服务用房；
- （三）物业管理服务期间改造、维修、保养有关物业形成的技术资料；
- （四）物业管理服务期间配置的固定设施设备；

(五) 其他应当移交的财物、资料。

第五十二条 业主委员会应当督促物业服务企业按照物业服务合同的约定做好物业管理服务，协调、处理业主、物业使用人对物业管理服务的投诉。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对于物业管理服务有争议的，可以向物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会申请协调处理。

业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业对有关物业服务收费有争议的，可以向物业所在地价格行政主管部门申请协调处理。

第六章 物业的使用和维护

第五十三条 物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得擅自改变用途。

任何人不得擅自占用、挖掘物业管理区域的道路、场地，损害业主的共同利益。

利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续。

利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第五十四条 物业管理区域内，规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域业主的需要。

物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，建设单位应当首先出租给本区域业主、物业使用人。在满足本区域业主、物业使用人需要后，建设单位将车位、车库出租给本区域业主、物业使用人以外的其他人的，其租赁合同期限不得超过六个月。

建设单位依法取得车位、车库权属登记后能出售车位、车库。建设单位应当在出售车位、车库一个月前，以书面形式告知本区域全体业主，并在物业管理区域的显著位置公示拟出售车位、车库的产权证明文件和出售价格。拟出售车位、车库数量少于本区域房屋套数时，每户业主只能购买一个车位、车库。

第五十五条 物业管理区域内禁止下列行为：

- (一) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- (二) 违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(三) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

(四) 破坏或者擅自改变房屋外观；

(五) 违法搭建建筑物、构筑物；

(六) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

(七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(八) 损毁树木、园林；

(九) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

(十) 乱丢垃圾，高空抛物；

(十一) 发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

(十二) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第五十六条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新时，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因物业共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第五十七条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

第五十八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家规定交存住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

住宅专项维修资金专户以物业管理区域为单位设账，并按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第五十九条 业主转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给新业主。

第六十条 共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第六十一条 物业保修期内发生的维修费用，由建设单位承担，不得从住宅专项维修资金中列支。

物业管理区域内依法应当由供水、供电、供气、通讯、有线电视等单位承担的相管线和设施设备的维修、养护费用，不得从住宅专项维修资金中列支。

第七章 法律责任

第六十二条 建设单位未按照本条例第十二条规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府报告并在物业管理区域公告的，或者未按照本条例第十四条规定向业主大会筹备组提供相关文件资料的，由物业所在地县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以处五万元以下的罚款。

建设单位未按照本条例第三十八条规定提供物业服务用房的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期提供；逾期不提供的，责令向业主大会交纳相应价款，用于解决物业服务用房，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第六十三条 物业服务企业有下列情形之一的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门按照以下规定予以处罚：

（一）业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处五万元以上十五万元以下的罚款；

（二）损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物和共用设施设备的，可处五万元以上二十万元以下的罚款。

物业服务企业违反本条例第三十七条第二款规定，擅自提高收费标准，增加收费项目的，由县级以上人民政府价格行政主管部门根据有关法律法规的规定予以处罚。

第六十四条 物业服务企业人员对业主或者物业使用人采取人身、财产侵害等行为的，应当依法承担民事责任；对违反治安管理的行为，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十五条 业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

业主委员会违反法律法规规定，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，由政府有关部门依法追究责任。

第六十六条 业主委员会委员违反本条例第三十条规定的，由县级以上人民政府相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会委员职务终止后未将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会，业主委员会任期届满后未及时将有关财物、文件资料、印章等移交新一届业主委员会的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，并给予警告。

第六十七条 违反本条例规定，泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第六十八条 违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

（二）违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

（三）违反第三项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府住房城乡建设主管部门可以申请人民法院强制执行。

（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一千元以上一万元以下的罚款；对单位可以处五万元以上二十万元以下的罚款。

（五）违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第六十九条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处、乡镇人民政府以及其他有关行政主管部门的工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其

他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处，尚未构成犯罪的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第七十条 本条例所称共有部分，是指：

（一）建筑区划内建筑物的共用部位、共用设施设备，包括建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）建筑区划内的道路，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房；

（三）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；

（四）建筑区划内其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

法律、行政法规另有规定的，从其规定。

第七十一条 本条例自 2009 年 3 月 1 日起施行。

18

梅州市物业服务收费管理办法

第一条 为规范我市物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》、《广东省物业管理条例》、《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〉》等法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的物业服务收费行为。

第三条 本办法所称物业服务收费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

第五条 市价格主管部门会同市住房和城乡建设行政主管部门负责全市物业服务收费的管理监督工作。

各县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的管理监督工作。

第六条 业主与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务收费。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费

用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第七条 物业服务收费根据不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

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。其收费项目和标准由业主大会（业主委员会）与物业服务企业共同协商约定，并签订物业服务合同。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，按照属地管理原则，各县（市、区）价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定本地区的基准价及浮动幅度。房地产主管部门核定住宅小区物业服务类别等级标准（未申报核定类别等级标准的，物业服务收费标准按最低类别等级收取），并向市价格主管部门和市住房和城乡建设主管部门备案。

第九条 物业服务收费政府指导价根据物业服务成本、业主承受能力以及社会经济发展状况等因素制定并适时调整。制定

或调整物业服务收费政府指导价应进行成本监审。

第十条 前期阶段的住宅物业，建设单位依法通过招投标或者协议方式选聘物业服务企业进行前期物业服务的前期物业服务收费，由建设单位与其选聘的物业服务企业在物业销售前根据物业服务等级水平在政府指导价范围内确定物业服务项目和收费标准，并签订书面前期物业服务合同，报当地价格主管部门备案。负责前期物业服务的企业在建设单位向物业买受人交付物业时，应与业主签订物业服务合同。前期物业服务合同应载明物业服务等级内容、收费项目、收费标准、计费方式及计费起始时间等，并在物业销售前进行公示。

建设单位在物业销售前应制定临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定，向物业买受人明示，并予以说明。业主应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第十一条 业主入住后的住宅小区，物业服务因成本变化等原因需要调整的，由物业服务企业与全体业主根据物业服务实际情况在政府指导价范围内协商确定，并签订物业服务补充协议，报当地价格主管部门备案。

住宅物业服务因服务水平优质确需超过政府指导价最高标准范围的，物业服务企业或建设单位应向当地价格主管部门提出申请，由当地价格主管部门核定。

第十二条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

第十三条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

(一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(三) 物业管理区域清洁卫生费用；

(四) 物业管理区域绿化养护；

(五) 物业管理区域秩序维护费用；

(六) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(七) 物业管理服务所需的正常办公费用；

(八) 管理费分摊；

(九) 物业服务企业固定资产折旧；

(十) 经业主共同决定的其它费用。

第十四条 物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本。

第十五条 已执行《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市新建住宅项目供配电设施建设维护管理办法(试行)的通知》，

65

其供配电设施由供电部门统一建设和维护的，不得将供配电设施建设及维护费计入物业服务成本及向业主收取费用。

第十六条 执行政府指导价标准的物业服务收费，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推收取电梯、照明路灯、加压水泵、消防、绿化养护等产生的水电费及其他相关费用。

第十七条 物业服务收费根据法定产权建筑面积按月计收。已办理房产证的，以房产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，按商品房买卖合同约定的建筑面积计收。业主住宅附属地面花园没有计入房屋建筑面积的，则不应收取物业服务费。如果物业服务企业向业主提供物业服务合同约定以外的花园绿化等服务项目的，其服务报酬由双方协商确定。业主自有产权或取得使用权的车位（车库）可按车位（车库）的数量或按法定产权面积计收物业服务费。

第十八条 业主应当按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费的，物业服务企业应当依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用。

第十九条 物业管理区域已竣工但尚未出售或者已出售但

尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费由建设单位按照该物业小区域同类物业的标准全额交纳。

第二十条 物业服务收费实行酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主委员会可以聘请专业机构对物业服务资金的收支情况进行审计。

业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出异议时，物业服务企业应当及时答复。

第二十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、通讯、有线数字电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托单位收取手续费，但不得向业主收取手续费或水电费周转金。

第二十二条 业主对其物业进行室内装修时，物业服务企业可向业主或装修人员收取装修保证押金。装修未对共用部位、共用设施设备造成损坏或自行修复了损坏的共用部位、共用设施设备，并经双方验收合格后，物业服务企业应及时全额退还装修保证押金。

业主装修产生的垃圾、余泥渣土可自行安排清理，也可委托物业服务企业安排清理。委托物业服务企业安排清理的，清运垃圾所产生的费用由业主承担。

对装修人员出入实行持证管理的，证件押金收取标准可按

61

制作成本收取。

第二十三条 物业小区实行出入证管理的，应当为业主免费提供每户不少于4张、汽车每辆不少于1张的出入证(含IC卡)。业主要求增补出入证(含IC卡)的，可按制作成本合理收取工本费。出入证(含IC卡)制作成本应当在本物业小区显著位置公示，接受业主的监督。

第二十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益依法归全体业主共有，并主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十五条 物业管理区域内的机动车停放保管服务收费按当地价格主管部门制定的机动车停放保管服务收费管理有关规定执行。已收取机动车停放保管服务费的，不得重复收取车位、车库物业服务费。

第二十六条 物业服务企业根据业主的自愿委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务报酬由双方协商确定。

第二十七条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门、单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十八条 物业服务企业应按规定实行明码标价，将服务等级内容、服务标准、价格诚信承诺以及收费项目、收费标准、收费依据、价格投诉调处程序、服务咨询电话和12358价格举报投诉电话等在物业管理区域的显著位置进行公示，自觉接受

有关管理部门的检查和业主监督。明码标价方式由属地管理价格主管部门负责监制。

第二十九条 物业服务企业在物业服务中应当遵守国家的价格法律、法规和政策，建立健全内部价格管理制度，配备物价员，不断提高服务质量，为业主提供更好的服务。

第三十条 对物业服务收费有争议的，业主、物业使用人，业主委员会或物业服务企业可以向物业所在地价格主管部门申请协商调解。

第三十一条 物业服务企业有下列行为之一的，由价格主管部门依法查处：

(一) 未经当地政府价格主管部门核定，超过政府指导价标准收费的；

(二) 擅自设立强制性收费项目的；

(三) 不实行明码标价或不按规定实行明码标价的；

(四) 不按规定备案的；

(五) 擅自扩大有关费用分摊范围或提高分摊标准的；

(六) 其他违反价格法律、法规规定的。

第三十二条 本办法自2014年7月1日起执行。原梅州市物价局、住房和城乡建设局《关于印发梅州市物业服务收费管理的通知》(梅市价[2010]133号)同时废止。