

成都市金牛区发展和改革局
成都市金牛区住房和城乡建设局
成都市金牛区市场监督管理局
关于规范金牛区住宅前期物业服务 and 保障性住房物业服务收费管理的通知

各街道，各建设单位，各物业服务人：

为规范金牛区物业服务收费行为，保障物业服务各方的合法权益，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）和《成都市物业管理条例》等相关规定，结合金牛区实际，现就金牛区物业服务收费管理的有关事项通知如下：

一、金牛区普通商品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，收费标准由区发改局会同区住建和交通局依据物业服务的社会平均成本及经济发展水平，按照住宅物业服务等级分级定价的原则制定。

二、金牛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。

三、采用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，收费标准按照《金牛区物业服务等级政府指导价收费标准》（附件1）执行，建设

单位须将《前期物业等级及收费标准备案表》（附件2）报区住建和交通局备案。

四、拟采用五级物业服务标准及收费的住宅物业小区，按照以下程序办理。

（一）建设单位应当在进行前期物业服务人选聘之前，持《前期物业服务等级及收费标准核准表》（见附件3，以下简称《核准表》）以及规定需提交的材料向区住建和交通局申请服务等级核准。

（二）建设单位凭区住建和交通局核准等级后的《核准表》以及规定需提交的材料，向区发改局申请核准收费标准。

（三）建设单位按《核准表》确定的物业服务等级及收费标准依法组织招标或选聘物业服务人。

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、区发改局、区住建和交通局、区市场监管局按照各自职能职责加强金牛区住宅前期物业服务和保障性住房物业服务收费指导、监督管理、查处价格违法违规行为。凡因不执行政府指导价、未按规定进行明码标价等行为被区市场监管局依法查处的，区住建和交通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 日起施行，有效期 5 年。原《关于规范金牛区物业收费管理的通知》（金牛发改发〔2020〕4 号）和《关于金牛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》（金牛发改发〔2020〕5 号）同步失效。执行期间，若国家、省、市有新的政策规定，从其规定。

本通知由区发改局会同区住建和交通局、区市场监管局负责解释。

特此通知。

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

成都市金牛区发展和改革局
成都市金牛区住房和城乡建设交通运输局
成都市金牛区市场监督管理局

2024 年 9 月 30 日

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

物业服务等级	基准价 (元/平方米·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯	
五级	区住建和交通局对服务等级进行核准 区发改局对收费标准进行核准		
四级	1.9	1.25	±15%
三级	1.35	0.85	
二级	0.95	0.6	
一级	—	0.4	

注：集中供热水、供暖气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，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 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 费计费方式	
物业服务 收费标准		区住建和交 通局意见	
<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，建设单位、区住建和交通局、区发改局各执一份。</p>			

附件 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

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			
开发建设单位注册地址			
联系人及电话			
拟执行物业服务等级		申请收费标准	
物业费计费模式		核准收费标准	
区住建和交通局意见： 年 月 日		区发改局意见： 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建设单位申请书，小区基本情况（内容包含：开发名称、项目位置、建筑面积、物业服务面积、户型、楼栋、层数、电梯部数、机动车车位数）、拟执行前期物业服务收费标准及说明；②建设单位营业执照及资质证书；③建筑区划划分意见书；④物业共用部分清册；⑤拟签订的前期物业服务合同（包含物业服务标准明细等内容）；⑥申请前期物业服务等级核准备案承诺书；⑦主管部门规定的其他资料；⑧此表一式三份，建设单位、区住建交局、区发改局各执一份。			