

关于我市普通住宅前期物业服务收费标准 实行政府指导价的通知

长发改联规〔2022〕1号

各城区（开发区）发展改革部门、物业管理主管部门、市场监督管理部门，各有关单位：

为加强我市普通住宅前期物业服务收费管理，规范收费行为，根据《吉林省物业管理条例》《长春市物业管理条例》《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）《吉林省定价目录》《吉林省普通住宅物业服务规范》（DB22/T 1786-2013）等有关规定，现就我市普通住宅前期物业服务收费标准实行政府指导价有关事项通知如下（以下简称本《通知》）：

一、普通住宅前期物业服务收费标准实行政府指导价。普通住宅物业指普通商品住房，区别于别墅等高档住宅物业。住宅前期物业服务指业主、业主大会选聘物业服务企业前，由开发建设单位选聘物业服务人为住宅项目提供的物业服务。普通住宅前期物业服务阶段终止后，物业服务收费标准实行市场调节价。

二、按照《吉林省普通住宅物业服务规范》规定，我市普通住宅前期物业服务收费标准政府指导价分为五个等级，各等级基准价分别为（含电梯运行维护费）：

一级：2.36元/平方米·月

二级：1.89元/平方米·月

三级：1.69 元/平方米·月

四级：1.34 元/平方米·月

五级：1.14 元/平方米·月

具体收费标准可在各等级基准价基础上浮动，其中一级、二级上浮最高不超过 20%，三级、四级、五级上浮最高不超过 10%，各等级下浮不限。

无电梯普通住宅，物业服务收费标准应扣除电梯运行维护费 0.20-0.30 元/平方米·月。

三、新建的普通住宅，开发建设单位通过招投标选聘物业服务人时，应当按照政府指导价规定和质价相符的原则，确定前期物业服务的具体收费标准，并在前期物业服务合同中予以明确，到市发改委及所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

四、建设单位应当将前期物业服务人名称、物业服务内容、物业服务收费标准、物业服务合同期限、临时管理规约等内容在销售现场公开公示，并在与物业买受人签订商品房买卖合同时，将前期物业服务合同和临时管理规约作为商品房买卖合同附件。

五、本《通知》适用于长春市城区、开发区（不含九台区、双阳区），有关规定根据经济社会发展和物业服务成本变化情况适时调整。

六、本《通知》执行之日前，开发建设单位与物业服务人已签订前期物业服务合同的普通住宅，物业服务等级及其收费标准等仍按原合同约定执行。

七、我市普通住宅前期物业服务收费标准政府指导价由市发改委负责解释；物业服务等级、服务内容由市房管局负责解释；物业服务收费相关违法违规行为由市市场监管局依法查处。

八、本《通知》自 2022 年 10 月 9 日起执行。

长春市发展和改革委员会

长春市住房保障和房屋管理局

长春市市场监督管理局

(此件公开发布)

2022 年 8 月 9 日