

大连市物价局 文件

大连市国土资源和房屋局

大价字〔2018〕51号

关于公布我市住宅前期物业服务收费 政府指导价的通知

各区市县（先导区）价格、物业行政主管部门，各有关单位：

为加强物业服务收费管理，规范收费行为，维护业主和物业服务企业合法权益，根据国家和省有关法律法规规定，现就我市住宅前期物业服务收费实行政府指导价的有关事项通知如下：

一、新修订的《辽宁省物业管理条例》于2018年2月1日起正式实施。条例规定住宅前期物业服务收费实行政府指导价，由市、县价格主管部门会同物业行政主管部门制定，并定期公布。

二、根据《大连市住宅物业服务标准》（T/DLWYXH001—2018），住宅前期物业服务收费政府指导价分为五个等级。各等

级政府指导价（含电梯运行维护费）为：

- 一 级：0.90 元/平方米以下（含 0.90 元）；
- 二 级：0.90—1.30 元/平方米（含 1.30 元）；
- 三 星 级：1.30—1.90 元/平方米（含 1.90 元）；
- 四 星 级：1.90—2.90 元/平方米（含 2.90 元）；
- 五 星 级：2.90—4.60 元/平方米（含 4.60 元）。

无电梯的住宅项目，应在物业服务费中每平方米扣除 0.20—0.40 元电梯运行维护费。

三、住宅前期物业服务收费由开发建设单位与选聘的物业服务企业根据住宅物业服务标准、服务成本，在不超过各等级最高指导价标准、下浮不限的基础上，签订前期物业服务合同，约定具体物业服务内容和物业服务收费标准。《大连市住宅物业服务标准》以外服务项目的收费标准，由物业服务企业与业主协商确定，并在前期物业服务合同中约定。

四、具备成立业主大会条件的住宅项目，按照《物权法》《辽宁省物业管理条例》有关规定，依照法定程序组织召开业主大会，根据业主大会决议确定物业服务标准和收费标准，与选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

五、开发建设单位在商品房销售时，应在销售场所显著位置公示选聘的物业服务企业情况、前期物业服务合同、临时管理规约、物业管理区域图、物业服务内容、物业服务标准、物业服务收费标准、计费方式等内容。商品房买卖合同中应当约定前述相

关内容。

六、住宅前期物业服务企业应当通过招投标的方式选聘；建筑面积不超过三万平方米的，经辖区物业行政主管部门批准，可以采取协议方式选聘。

七、本通知住宅前期物业服务收费政府指导价适用于中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区，其他区市县、先导区根据当地实际情况自行确定住宅前期物业服务收费政府指导价。

八、《关于建立和完善物业服务价格形成机制规范物业服务收费行为的通知》（大价发〔2016〕19号）第二条第（一）款、第三条第（一）款、第五条同时废止。

本通知自印发之日起三十日后执行。各级物业行政主管部门应做好物业服务标准推行、前期物业招投标监督管理、业主大会和业主委员会指导监督等工作，各级价格主管部门应做好物业服务收费监督管理工作。在执行过程中如有相关意见或建议，请反馈至市物价局和市国土房屋局（市物价局邮箱 dl_sfc@163.com、市国土房屋局邮箱 gtfwj_wyaqc@dl.gov.cn）。

本通知由市物价局和市国土房屋局按照各自职责负责解释。



抄报：省物价局、省住房和城乡建设厅。

大连市发展和改革委员会办公室

2018年11月9日印发
