

主动公开

# 佛山市南海区发展和改革局 文件 佛山市南海区住房和城乡建设和水利局

南发改价费〔2023〕3号

## 佛山市南海区发展和改革局 佛山市南海区 住房和城乡建设和水利局转发关于明确我市 保障性住房和普通住宅业主自有产权 车位（车库）前期物业服务 收费的通知

各有关单位：

现将《佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局关于明确我市保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费的通知》（佛发改价费〔2023〕2号）转发给你们，结合我区实际，提出如下意见，请一并贯彻执行。

一、我区保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）的前期物业服务收费调整为按数量计收。实行政府指导价管理的保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费最高限价如下：

| 前期物业服务费<br>级别   | 保障性住房和普通住宅业主自有产权车位<br>（车库）前期物业服务费最高限价<br>（元/车位·月） |
|---|---|
| 一级  | 57  |
| 二级  | 50  |
| 三级  | 42  |
| 四级  | 35  |
| 五级  | 28  |
| <b>备注：</b> 以上车位（车库）均含公摊水电费，共用单一进出通道的两个车位（子母位）按照普通车位的1.5倍收费。 |   |

二、表中所列收费标准为最高限价，具体收费标准在最高限价范围内通过前期物业服务合同或补充协议进行约定，人防车位可参照执行。物业服务企业须按新规定做好保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费信息报送工作。

三、本通知自2023年3月28日起执行，现行政策与本通

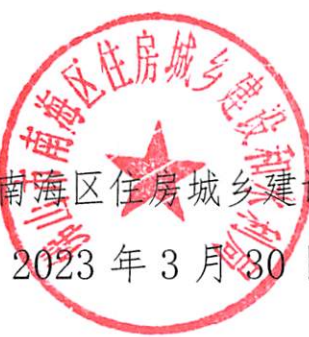
知不符的，以本通知规定为准。2023年3月28日前房地产开发企业与物业服务企业已通过前期物业服务合同（或协议）（含保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务内容）约定自有产权车位（车库）前期物业服务收费的，从其约定。

- 附件：1. 《佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局关于明确我市保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费的通知》（佛发改价费〔2023〕2号）
2. 《关于明确我市保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费的通知》政策解读

佛山市南海区发展和改革局



佛山市南海区住房和城乡建设和水利局



2023年3月30日



---

抄送：佛山市南海区市场监督管理局

---

佛山市南海区发展和改革局办公室

2023年4月3日印发

---

主动公开

FSBG2023023 号

# 佛山市发展和改革局 文件 佛山市住房和城乡建设局

佛发改价费〔2023〕2号

## 佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局 关于明确我市保障性住房和普通住宅业主 自有产权车位（车库）前期物业 服务收费的通知

各区发展和改革局、住房城乡建设和水利局：

市自然资源局《关于明确我市联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、自持房屋确权登记等问题处理意见的通知》中提出对满足条件的房地产项目地下车库应按套内面积实施测绘、

确权及销售,为做好与我市现行保障性住房和普通住宅业主自有产权车位(车库)前期物业服务收费的衔接工作,现就有关问题明确如下:

一、保障性住房和普通住宅业主自有产权车位(车库)的前期物业服务收费调整为按数量计收。根据《佛山市发展和改革局佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》(佛发改价费〔2021〕3号)“业主自有产权车位(车库)的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行”,结合现行保障性住房和普通住宅前期物业服务收费的级别,明确对应车位(车库)前期物业服务费的最高限价,具体如下表所示:

| 前期物业服务收费级别 | 保障性住房和普通住宅前期物业服务费最高限价<br>(元/平方米·月) | 保障性住房和普通住宅业主自有产权车位(车库)前期物业服务费最高限价<br>(元/车位·月) |
|------------|------------------------------------|---|
| 一级         | 2.70                               | 57  |
| 二级         | 2.35                               | 50  |
| 三级         | 2.00                               | 42  |
| 四级         | 1.65                               | 35  |
| 五级         | 1.30                               | 28  |

备注:以上车位(车库)均含公摊水电费,共用单一进出通道的两个车位(子母位)按照普通车位的1.5倍收费。

二、表中所列收费标准为全市最高限价，具体收费标准在最高限价范围内通过前期物业服务合同或补充协议进行约定。各区可在全市最高限价内根据实际制定本区指导价并向社会公布。人防车位可参照执行。

三、本通知自印发之日起执行，现行政策与本通知不符的，以本通知规定为准。印发之日前通过合同（或协议）约定自有产权车位（车库）前期物业服务收费的，从其约定。



---

抄送：市府办，市司法局、市场监督管理局。

---

佛山市发展和改革局办公室

2023年3月28日印发

---



# 《关于明确我市保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费的通知》政策解读

## 一、起草背景

市自然资源局印发《关于明确我市联合测绘成果中房屋层数、地下车库套内确权、自持房屋确权登记等问题处理意见的通知》，提出对满足条件的房地产项目地下车库应按套内面积实施测绘、确权及销售，即对整体或分期开发的地下车库实测套内面积进行确权时（首次登记）不含分摊面积，与我市现行自有产权车位（车库）前期物业服务收费以法定产权建筑面积（含套内面积与分摊面积）的计价单位不一致。因此，为做好与我市现行保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务收费的衔接工作，需对现行物业服务收费政策中的保障性住房和普通住宅自有产权车位（车库）前期物业服务收费方式进行调整。

## 二、政策依据

（一）《广东省物业管理条例》第三十七条“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”；

（二）《广东省定价目录（2022年版）》第11项“保障性住房物业服务收费，普通住宅（含业主自有产权车位、车库）前期物业服务收费授权市、县人民政府定价”；

(三)《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)第十五条“自有产权车位(车库)的物业服务收费可按车位(车库)的数量计收,也可按法定产权面积计收。具体标准由市、县价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定”。

### 三、主要条款解读

(一)明确我市现行保障性住房和普通住宅业主自有产权车位(车库)前期物业服务费调整为按数量计收。按照《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)规定,自有产权车位(车库)的物业服务收费可按车位(车库)的数量计收,也可按法定产权面积计收,结合我市地下车库实测套内面积确权时不含分摊面积的变化,明确从文件印发之日起,我市保障性住房和普通住宅业主自有产权车位(车库)的前期物业服务收费调整为按数量计收。

(二)合理确定车位(车库)按数量计收的政府指导价标准,并按不同级别分档最高限价。根据《佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》“业主自有产权车位(车库)的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行”,结合我市现行前期物业服务收费指导价标准的5个级别(一级2.70元/平方米、二级2.35元/平方米、三级2.00元/平方米、四级1.65元/平方米、五级1.30元/平方米),分别对应车位(车库)每月前期物业服务费的最高限价。其对应最高限价如下表所示:

| 前期物业服务费级别 | 保障性住房和普通住宅前期物业服务费最高限价<br>(元/平方米·月) | 保障性住房和普通住宅车位(车库)前期物业服务费最高限价<br>(元/车位·月) |
|-----------|------------------------------------|---|
| 一级        | 2.70                               | 57                                      |
| 二级        | 2.35                               | 50                                      |
| 三级        | 2.00                               | 42                                      |
| 四级        | 1.65                               | 35                                      |
| 五级        | 1.30                               | 28                                      |

(三)明确车位(车库)公摊水电费及子母车位计费方式。车位(车库)前期物业服务费包含公摊水电费主要考虑到成本的构成以及参照珠海、东莞等市车位按数量计收的做法,这次调整后的车位(车库)的前期物业服务费均包含需分摊的公用水电费。另,根据《佛山市城市规划管理技术规定》对标准泊位、子母泊位面积大小的规定,共用单一进出通道的两个标准泊位(子母位)按1.5个标准泊位计,因此,对应前期物业服务收费级别区域的子母车位按照对应普通车位的1.5倍计收。同时,提出人防车位可参照执行。

(四)明确车位(车库)前期物业服务费的约定方式,并授权各区可在全市最高限价内根据实际制定本区指导价。此次我市自有产权车位(车库)前期物业服务收费调整按数量计收,并确定五个级别的最高限价。在确定具体收费标准时,要求在最高限

价范围内通过前期物业服务合同或补充协议方式进行约定。同时，考虑到我市各区的实际情况，授权各区可在全市最高限价范围内因地制宜制定本区指导价。

（五）明确政策实施后与现行自有产权车位（车库）物业服务收费的衔接问题。文件明确自印发之日起执行，并规定此前与本通知不符的，以本通知规定为准。同时，考虑到前期签订的合同或协议具有法律效力，因此之前已通过合同（或协议）约定自有产权车位（车库）前期物业服务收费的，从其约定。另“本通知自印发之日起执行”，是指开发商与物业公司签订前期物业服务合同（含保障性住房和普通住宅业主自有产权车位（车库）前期物业服务内容）的日期是在本文件印发日期（含）后的，按本《通知》执行，而不是以业主购买车位（车库）的时间来界定。

“现行政策与本通知不符的，以本通知规定为准”中的“现行政策”是指《佛山市发展和改革局 佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价费[2021]3号）。