《关于延长<河源市发展和改革局 河源市住房和城乡建设局关于调整河源市市区住宅物业服务收费政府指导价有关问题的通知>有效期的通知》解读

为保持物业服务收费政策的连续性、稳定性，保障物业管理工作平稳规范有序，2026 年 8 月 24 日，河源市发展和改革局会同河源市住房和城乡建设局印发《关于延长<河源市发展和改革局 河源市住房和城乡建设局关于调整河源市市区住宅物业服务收费政府指导价有关问题的通知>有效期的通知》（河发改价格〔2026〕111 号，以下简称《通知》），现将有关情况解读如下。

一、制定背景及依据

《河源市发展和改革局 河源市住房和城乡建设局关于调整河源市市区住宅物业服务收费政府指导价有关问题的通知》（河发改价格〔2021〕205 号）文件有效期至 2026 年 8 月 31 日。市发展改革局会同市住房城乡建设局对该政策执行情况进行了评估，认为该政策执行期间有效规范了物业服务收费秩序，对维护辖区物业行业健康稳定发展，保障业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，发挥了重要作用。在此基础上，延续执行该物业服务收费政策，一方面可保持收费政策的连贯性，辅助提升物业服务行业整体服务水平；另一方面，能让业主或物业使用人继续运用熟知的收费政策，及时化解价费纠纷。

根据《河源市行政规范性文件管理规定》，经市政府同意，将文件有效期延长至2031年8月31日。

二、主要内容

《通知》延续执行现行收费政策，明确了定价管理范围、政府指导价、配套措施、收费公示制度和有效期等方面内容。

（一）明确住宅物业服务收费政府指导价。依据物业服务单位定价成本，并结合我市经济社会发展和社会承受能力，调整市区住宅物业服务收费政府指导价标准。具体执行标准由物业服务双方在政府指导价范围内协商确定。

（二）将我市保障性住宅物业服务收费纳入政府指导价管理。我市保障性住宅物业服务收费将不再单独核准，同时规定保障房主管部门可根据保障对象、保障房房源等实际情况，对保障对象物业服务费实行补贴等优惠政策，具体方式由保障房主管部门确定，这有利于降低保障对象的负担。

（三）规范政府指导价管理。一是新建住宅物业建设单位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，物业服务费标准必须在政府指导价范围内确定。二是原有住宅物业其物业服务收费标准已经价格主管部门原核定突破政府指导价的，可按原标准继续执行。三是需在政府指导价范围内调整的，物业服务双方应按照《中华人民共和国民法典》《广东省物业管理条例》等规定的程序和要求进行调整，物业服务企业不得单方面擅自调整物业服务收费标准。

（四）适用的范围。此次（市区）物业服务政府指导价调整将源城区、江东新区和市高新区纳入范围，主要基于同城同

价原则。同时规定其余各县可在不高于市区政府指导价内根据实际制定本县指导价并向社会公布。

（五）有效期。现行收费政策有效期延长至2031年8月31日，在延续实施期间相关条款若与国家、省、市相关文件冲突的，按上级最新文件执行。

三、对业主有什么影响？

此次对政策文件的延续执行，文件内容没有修改，不会对业主产生新的影响。

四、物业服务收费标准与服务水平不对等的问题

国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。物业服务行业的发展必须要遵循市场经济规律。当业主认为物业管理质价不相符时，首先可由业主或业主委员会与物业服务企业沟通，要求物业服务企业按法律法规及物业服务合同约定履行职责，也可以通过协商按程序调整物业管理费标准；如物业服务企业不能按照合同约定提供相应水平的物业服务，可召开业主大会决定解除合同、更换物业服务企业。

政府部门在物业管理活动中履行监管职能。业主认为物业服务企业有价格违法违规行为的，可向市场监管部门反映和投诉。涉及物业服务质量等问题，可向住建部门反映，相关部门将按程序处理。协商或调解不成的，可通过司法途径解决。