

鹤山出台物业费“限价令” 1.8元封顶,市区跟不跟?

上周,鹤山市发展和改革局印发《关于进一步加强鹤山市物业服务收费管理的通知》,明确物业费政府指导价最高上限,并将车位管理费首次纳入“限价”范围,引发市民广泛关注。鹤山为何出台这一“限价令”?市区现行每平方米每月2.4元的“天花板”是否会跟进调整?在收费与服务长期争议并存的背景下,新政将对本地物管行业和市民带来怎样的深层影响?连日来,记者就此展开调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



车位管理费是广大业主关注的一个重点问题。



“限价令”落地 鹤山为何动真格?

鹤山此次出台物业费限价新政,并非偶然。近年来,物业服务收费纠纷在各地频频上演,业主对“收费高、服务差”的抱怨声不绝于耳。

从政策出台的节奏来看,鹤山市发展和改革局于6月11日至6月20日面向社会公开征求意见,7月20日正式印发通知,8月1日起实施——前后仅一个多月,推进速度不可谓不快。这背后,是鹤山市对物业服务领域突出问题的系统整治。鹤山市住房和城乡建设局相关负责人介绍,当地已牵头出台《鹤山市“治理物业服务突出问题”民生实事实施方案》,配套印发物业服务收费规范管理等专项文件,构建了“方案总领+分项细则”的治理体系。同时,召开行业自律专题会议,统一服务标准、压实物业服务主体责任。可以说,鹤山此次“限价”是其物业管理领域系统性治理的重要一环。

从新规内容看,高层(有电梯)住宅物业服务收费最高标准为每平方米每月1.8元;多层(无电梯)住宅物业服务收费最高标准为每平方米每月1.2元;保障性住房(有电梯)每平方米每月最高1.2元,(无电梯)每平方米每月最高0.8元;自有产权车位、车库管理费最高每个每月50元(含公摊水电费),子母车位按普通车位的1.5倍收费,摩托车位每个每月10元。值得注意的是,通知施行前已签订的物业服务合同,如约定收费标准超过最高限价,自施行之日起按不高于最高限价执行——这意味着部分高价小区的物业费将被“强制拉回”到“限价”以内。

记者了解到,本次新规与鹤山此前执行的物业费“限价”政策相比,主要变化在于明确了车位管理费收费“上限”。新规出台后,有3个车位管理费收费标准高于“限价”的小区已被“强制拉回”到“限价”以内。同时,新规中也提到,别墅、业主大会成立之后的住宅(含业主自有产权车位、车库)及其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。

嘉毅地产总经理邓桐桑认为,鹤山出台物业费用最高限价新规,进一步明确车位管理费收费“上限”,无疑是一件惠民的实事,新规是呵护房地产市场的重要举措,有章可循,让住户放心。

江门市物业管理协会会长林慧光则表示,新规不搞一刀切、不追溯历史合同,保障了行业平稳过渡。同时,实行“最高限价、下浮不限”,取消价格备案,进一步简化流程,尊重市场协商空间,对全市各县(市、区)优化物业收费管理具有很好的示范借鉴意义。

市区摸底 超六成小区每平方米每月1—2元

那么,江门市区是否也会跟进出台物业费“限价令”?

事实上,江门市区早有物业费“天花板”。2019年,江门市发展和改革局印发《关于进一步加强我市物业服务收费管理的通知》,明确蓬江、江海、新会三区高层(有电梯)住宅物业服务最高收费标准为每平方米每月2.4元,多层(无电梯)住宅每平方米每月最高1.5元。同时规定,鹤山、台山、开平、恩平4市的物业服务收费政府指导价标准由各市场价格主管部门根据当地实际情况自行制定并向社会公布。换言之,鹤山此番出台新规,正是对2019年市级政策框架下赋予县级市自主定价权的具体落实,也是对本地此前最高限价的一次调整更新。

框架之下,市区物业费收费情况如何?记者从江门市住房和城乡建设局获悉,截至去年底,市区(蓬江、江海、新会)物业住宅小区共500个,总建筑面积6076万平方米。其中,已交付的物

业住宅小区共423个,总户数38.2万户。从收费分布来看,市区500个物业小区中,物业服务费在每平方米每月1元及以下的小区有49个,占比9.8%;每平方米每月1—2元(不含1元)的小区有326个,占比65.2%;每平方米每月2元(不含2元)以上的小区有125个,占25%。总体来看,超过六成的小区物业费集中在1—2元区间,收费结构较为合理。

不过,该通知也明确,物业服务收费实行政府指导价的住宅,物业服务收费标准需超过政府指导价的,由物业服务企业向所在地有定价管理权限的价格主管部门提出申请,由所在地有定价管理权限的价格主管部门履行价格调查、成本监审或成本调查、听取社会意见、合法性审查、集体审议等程序,批准后方可执行。目前,市区物业服务收费标准超过每平方米每月2.4元的小区共有6个,其中蓬江区4个,分别是天玺华府每平方米每月2.95元、天心轩每平方

米每月2.95元、保利琅悦公馆每平方米每月2.75元、保利琅珺公馆每平方米每月2.75元;新会区两个,分别是海悦天铸每平方米每月3元、和玺花园每平方米每月2.6元。

有业内人士分析,江门市区目前的物业收费水平在珠三角处于中游位置,大部分业主承担的物业费处于可接受范围,而部分高品质楼盘在配套设施、安防系统、绿化维护等方面的投入远高于普通小区,物业费自然水涨船高,关键是程序要合法透明。

林慧光也告诉记者,江门市三区四市物业管理行业物业费定价不平衡现象较为突出,中心城区与四市、新旧小区之间收费标准差距较大。人力、电梯维保、消防维保、保洁绿化、公共能耗等运营成本逐年上涨,但不少小区物业费一直沿用早年定价,调价协商门槛高、实操落地难,不少项目收支压力大。

车位管理费是业主关注的另一重点。2019年通知规定,自有产权汽车车位最高收费标准为每个每月60元(含公摊水电费),子母车位按普通车位的1.5倍收费,摩托车车位每个每月10元。同时明确,现行收费标准与政府指导价不符的,对仍属于政府指导价管理范围的收费,可继续按前期物业服务合同约定价格执行。

从市区总体情况看,截至去年底,汽车管理费收费区间为每个车位每月10—60元,子母车位每个每月20—90元,摩托车车位每个每月

4—30元。其中,蓬江区收费标准整体最高,新会区次之,江海区最低。以蓬江区为例,在排除没有地下车库或地下车库不归物业企业管理的小区后,抽样调查的162个物业小区中,161个按个数计费,仅1个按面积计费。按个数计费的汽车车位中,每个车位每月50—60元的小区有99个,占比61.49%;每个车位每月30—50元(不含50元)的有48个,占比29.81%;每个车位每月低于30元(不含30元)的有14个,占比8.7%。

对此,有物业管理人士分析,车位管理费包含照明、清洁、监控、设备维护等成本,不同小区的硬件条件差异很大。一些老旧小区地下车库设施简陋,收费自然低;而新小区配备智能门禁、环氧地坪、24小时监控,运营成本就高得多。

林慧光也表示,限价过低会压缩企业合理盈利空间,导致企业无力投入足额人员配置、设备更新、品质提升,容易形成“收费低、成本高、投入不足、服务不匹配”的行业恶性循环。

截至目前,市区每平方米每月2.4元的最高限价标准已执行近7年,随着经济社会发展,人工成本上涨及物业服务标准提升,该标准是否需要适时调整,已成为主管部门关注的重点。记者了解到,相关部门已根据最新的成本调查和市场价格变化情况,研究出台新的最高限价标准,以适应时代发展要求。

相关链接 四方面规范物业收费

记者了解到,接下来我市将从四个方面持续规范物业服务收费管理。一是完善收费机制,厘清发展改革、住房和城乡建设、市场监管部门职责边界,建立常态化沟通协调机制,结合经济社会发展趋势及物业服务成本波动情况定期开展前期物业服务成本调查,综合考量市场变化科学调整收费标准,同时借鉴广州、汕头等地经验,探索将服务等级与物业费标准挂钩,推动建立质价相符的价格机制;二是强化信息公开监督,督促物业企业在小区显著位置公示服务内容、收费标准及公共收益收支情况。深入开展专项整治,重点查处“未履行信息公示义务”“未公示公共收益”等问题,联合相关部门和属地镇街立行立改,依法依规从严查处违规行为;三是提升服务质量,联合市物业管理协会开展行业培训,以示范点带动问题小区整改提升,对存在问题较多的物业小区开展重点帮扶,鼓励物业企业拓展养老、托育、家政等增值服务,满足居民多样化需求,以优质服务提高业主缴费意愿;四是搭建沟通平台,鼓励物业企业通过公众号、业主群等渠道宣传收费政策,主动说明服务开展情况和成本构成以及收费依据等,让业主充分了解物业开展服务的必要成本,同时鼓励业主积极参与和决策小区事务,让物业听见业主的声音,及时解答业主疑惑,打造“共建共治共享”睦邻善治的宜居家园。

质价匹配 监管与市场如何双向破题?

有业内人士指出,近两年江门新开发楼盘档次越来越高,物业管理要求随之提升,经过几年发展,江门物业管理水平有了很大提高,物业公司逐渐增多,服务档次也在提升。但服务差的投诉仍时有耳闻,如何让收费与服务质量真正匹配,仍是摆在监管部门面前的一道考题。

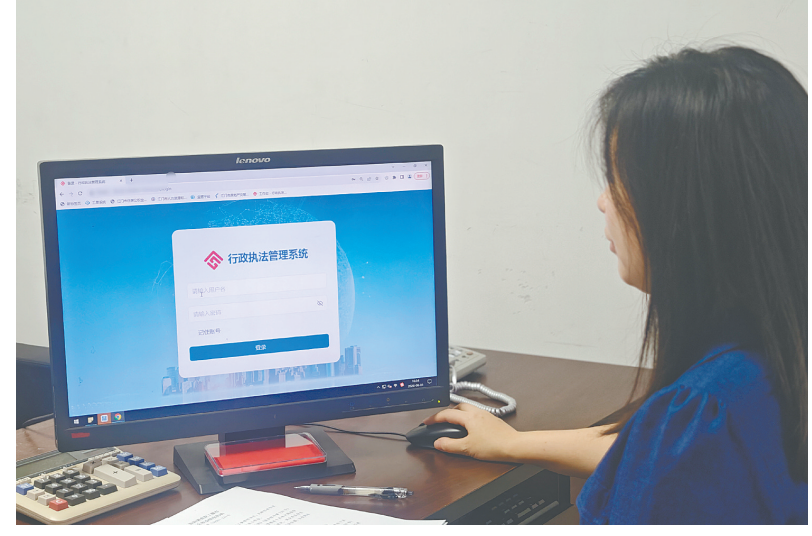
记者从相关部门了解到,调查显示,我市物业服务质量体系标准不健全,质价相符难以认定。市物业管理协会2023年制定了《江门市住宅物业管理服务规范》,但该文件非政府部门出台文件,非强制执行,目前我市暂未将服务等级和物业收费标准挂钩,质价相

符难以认定。

对此,江门市鼎堃房地产顾问有限公司总经理谢慕贞认为,鹤山物业费限价是江门物业行业收费优化调整的信号,后续不排除其他县市跟进,但解决不合理现象的关键不是一味压价,而是收费等级绑定服务标准。他提议,未来江门物业收费,应该从“单一限价管控”转向“质价匹配的精细化管理”,在保障刚需群体居住成本可控的前提下,给高端项目的特色服务留出合理定价空间,最终实现“低收费有基础保障、高收费有品质支撑”的分层化行业格局,避免全行业因限价陷入低水平服务的恶性循环。

数字赋能,减少人工计算偏差

江门市住房公积金行政执法系统上线



市住房公积金管理中心工作人员登录行政执法管理系统。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)为深入推进智慧公积金、法治公积金建设,进一步规范行政执法流程、提升依法行政效能,市住房公积金管理中心行政执法系统于2026年8月1日正式上线运行,这标志着我市公积金行政执法工作迈入智能化、规范化、阳光化新阶段。

据悉,市住房公积金管理中心立足本地实际、深耕数字化改革,自主研发全省行业领先的住房公积金行政执法管理系统。系统设置案件处理、资料维护、监督事项、综合查询、统计分析五大核心业务模块,实现公积金行政执法案件从受理、调查立案、作出行政决定、申请强制执行至办结归档全流程电子化闭环管理。同时,系统可做到业务全程留痕、数据全程可控、督办全程到位,助力我市公积金行政执法工作朝着精细化、科技化、标准化方向转型。

新系统投用后,将全方位提升我市公积金执法履职质效。系统嵌入全流程时间节点预警机制,自动对各

办案环节进行期限提醒,保障办案流程规范闭环,从源头避免办案超时、流程拖沓等情况。新系统还可自动生成标准化执法文书,完成审批后支持一键加盖电子印章,执法文书全流程线上流转、快速办结,大幅缩短办案周期,提升办事效率。此外,系统依托大数据匹配业务信息,严格按照政策法规自动核算补缴金额,减少人工计算偏差,可减轻一线工作人员压力,确保每一起执法案件结果公平、合法、合规。

下一步,市住房公积金管理中心将以行政执法系统上线为新起点,持续深化数字改革、升级智慧公积金建设。后续,该局将迭代优化系统功能,健全数字化执法配套机制,再造行政执法流程,升级执法模式,以数字技术赋能公积金法治建设,持续提升行政执法规范化、智能化水平,用高效规范的执法服务,护航全市住房公积金事业高质量发展,更好维护广大缴存职工的合法权益。

合计出让金额超3亿元

国企、民企在台山齐拿地



江门市JCR2026-131(台山26)号地被当地国企台山市润堃房地产开发有限公司以底价14654万元竞得。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近段时间,台山成功出让3宗商住用地,其中两宗由国企竞得,一宗由民企竞得,合计出让金额超3亿元。

7月31日,江门市JCR2026-131(台山26)号地被当地国企台山市润堃房地产开发有限公司以底价14654万元竞得,其位于台山市台城南区凤凰大道东延线南侧地块,用途为二类城镇住宅用地兼容商业服务业用地,出让建设用地面积42157.21平方米。

同样是7月31日,位于台山市台城西湖片区NQ01-02-20地块(挂牌编号为JCR2026-130(台山25))

被当地民企台山市荣汇房地产发展有限公司同样以底价4234万元竞得,出让建设用地面积14576.89平方米。根据规划条件,开发建设的全装修住宅比例不低于50%。

8月4日,位于台山市台城东区东成村西侧地块二(挂牌编号为JCR2026-134(台山27))被当地国企台山市耀堃房地产开发有限公司以12316万元竞得。从地理位置来看,该地块处于台山东区。近年来,这里交通不断完善,居住氛围也日渐浓厚。目前,该片区已汇聚了包括富居晖公馆、沃华中兴广场等多个热销住宅项目,备受当地消费者欢迎。

3793万元成交

江海区成功出让一宗商住用地



根据出让要求,江门市JCR2026-129(江海09)号地需配建不少于600平方米的社区公共服务用房(含养老服务设施)。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)上周,江海区成功出让一宗商住用地,这也是江海区在7月份成功出让的第三宗商住用地,由国企江门市合晟房地产开发有限公司以底价3793万元摘得。

据悉,本次成功出让的江门市JCR2026-129(江海09)号地处于江海区4号地连海路和进升路交界区北侧,用途为二类城镇住宅用地,兼容零售商业用地,出让建设用地面积

5743.39平方米。本次国有建设用地网上挂牌出让设有挂牌底价,挂牌起始价为人民币3793万元,本次竞拍以底价成交。

根据出让要求,地块需配建不少于600平方米的社区公共服务用房(含养老服务设施),全装修住宅比例不低于50%。据悉,这已是江门市合晟房地产开发有限公司在7月拿下的第三宗商住用地,均属外海片区。