

陇西县普通住宅小区物业服务 收费标准（试行）（征求意见稿）

根据《价格法》《民法典》《物业管理条例》（2018年修正本）《甘肃省价格管理条例》《甘肃省物业服务定价成本监审办法（试行）》《甘肃省物业管理办法》等法律、法规和规章，结合国务院办公厅转发国家发展改革委等部门《关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展意见的通知》（国办函〔2020〕129号）和省发展改革委、省住建厅、省市场监管局《关于进一步加强物业服务收费管理有关工作的通知》（甘发改价格〔2023〕5号）《定西市物业管理条例》等政策规定，为进一步规范全县物业服务收费行为，切实保障业主、物业服务企业的合法权益，加快推动物业服务行业高质量发展，县发展改革局按照定价程序，核定了城区普通住宅小区物业服务收费基准价标准，现将有关事项通知如下。

一、收费标准

（一）普通住宅小区（含保障性住房，包括廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房）物业服务收费标准实行政府指导价，具体收费标准按照附件执行。

（二）普通住宅以外的建筑物物业服务收费实行市场调节价，收费标准应当在成本核算、公开公示、与业主（或者业主大会）充分协商的基础上，由业主（或者业主大会）与物业服务人（包括物业服务企业和其他物业管理人，下同）在物业服务合同中约定。业主自愿选择或委托物业服务人提供《物业服务合同》规定

内容以外的服务项目，双方按照市场原则确定服务收费标准。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意，其物业服务收费实行市场调节价。

(三)实行政府指导价的普通住宅小区物业服务收费标准对应县住建局《陇西县普通住宅小区物业服务质量星级评定结果》执行，物业服务由高到低分为五个星级，五星为最高服务等级、一星为最低服务等级。

二、收费管理

(一)物业服务费按不动产(房屋)所有权登记的房屋建筑面积计算。物业服务区域内照明、景观、消防、安防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备(含二次供水加压调蓄、中央空调、供暖加压换热等设施设备)的用水、用电、设施设备维护保养费用计入物业服务费成本，不得单独收取。物业服务收费应当按月收取，经业主同意，可按季或半年进行预收，最长预收期限不得超过12个月。

(二)城区普通住宅小区物业服务收费政府指导价标准实行最高限价，物业服务企业与业主在政府指导价范围内通过合同约定物业服务收费具体标准。

(三)物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过公共收益或专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

(四)已交付给物业买受人的物业，物业服务费用自物业交付次月起计收，业主或物业使用人未入住的或入住后不使用连续

超过6个月的房屋，业主向物业使用人应书面提出申请，经物业公司登记确认后，从第7个月开始，其物业服务费用按收费标准的70%征收。

三、规范运行

（一）水费代收合规化管理。依据《甘肃省城镇供水价格管理实施细则》的规定，按照“谁受益谁担责”、“一户一表、抄表到户”的原则和要求，由供水企业承担水表到期轮换（期内人为破坏或自主要求更换的除外）、计量不准更换的费用，更换水表能设定阶梯用水功能。供水企业人力不足需物业代管的，双方签订有偿代管协议，但不能将代管费用转嫁于业主。

（二）电费代收合规化管理。依据《甘肃省供用电条例》《定西市物业管理条例》规定，推进电表“改造到户、直供到户”，实现业主网上自主缴费，逐步取消二次转供，供电企业人力不足需物业代管的，双方签订有偿代管协议，但不能将代管费用转嫁于业主。

（三）住宅小区供热转换站合规化管理。依据《定西市城镇供热用热条例》《定西市物业管理条例》规定，遵循“谁受益谁担责”的原则，供热企业陆续接管各小区供热站运维工作，确需物业代管的，双方签订有偿代管协议，但不能将代管费用转嫁于业主。

（四）住宅小区由物管会、业委会自管的物业合规化管理。参照全县高层住宅（带电梯住宅）、多层住宅（无电梯住宅）的收费标准执行，其他供水供电供暖按全县合规化标准执行。

四、监督管理

(一) 加强收费明细公示。物业服务收费实行明码标价，物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，通过电子信息平台、公示栏等形式，公示服务企业名称、服务等级、服务事项、计费方式、收费标准、收费依据以及 12315 价格举报电话等，接受业主监督。物业服务企业不得向业主或者物业使用人收取任何未予公示的费用。

(二) 规范财务管理运营。规范小区物业财务运营，建立阳光透明、专户专账、定期公示的闭环体系，将物业管理区域内公共照明、智能化、安防、电梯、消防、景观等设施产生的公共用水、用电按规定安装计量设施，设立科目规范记账。提高管理质量，堵塞各种漏洞、损耗。

(三) 注重宣传引导。发改、住建部门要按职责分工，做好物业收费政策宣传解读，及时回应社会关切，强化舆论引导，提高群众对物业收费政策的知晓率，确保新政策平稳、有序、高效运行。

(四) 强化收费监管。市场监管部门要加强对物业服务企业的监督管理，对擅自提高物业服务收费标准、强制服务收费、未按规定明码标价、未明确公示费用收支情况等违法违规行为，严格依照有关法律法规进行查处。

五、执行时间

本通知自印发之日起执行，有效期为 3 年。

附件

陇西县普通住宅小区物业服务收费基准价标准

服务标准	物业服务星级等级对应收费标准（单位 元/平方米*月）				
	一星服务	二星服务	三星服务	四星服务	五星服务
高层住宅 (带电梯住宅)	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36
多层住宅 (无电梯住宅)	0.38	0.42	0.46	0.50	0.54

备注：1. 上述普通住宅小区物业服务星级标准按照《陇西县住宅小区物业服务质量星级评定结果》执行，确定物业服务星级对应收费标准。

2. 以上收费标准为最高限价，下浮不限。

3. 多层住宅设电梯的参照高层住宅确定收费标准，小洋楼等高品质住宅收费标准可以上浮，上浮不得超过10%。

4. 带电梯住宅第1层或未设置电梯出入口的其他楼层，约定标准时应降低15%，但需乘电梯才能出入的除外。

5. 收费标准已包含物业服务区域内的公共照明、智能化、景观设施等其他共用水、电费用以及供水、供热等共用设施和配套设施的运行维护费用。

6. 实行门禁智能化管理的小区，新装、改装门禁由物业公司免费配置4张/户门禁卡，多配、补办可收取工本费不高于10元/个，更改业主信息（如业主变更）不得收费。小区安防系统人员出入卡（IC）卡不收取押金。