

嘉峪关市发展和改革委员会

嘉峪关市房产服务中心 文件

嘉峪关市市场监督管理局

嘉发改物价发〔2021〕25号

**关于印发《嘉峪关市普通住宅前期物业服务
收费标准指导意见（试行）》的通知**

各相关单位、房地产开发企业、物业服务企业：

为进一步规范我市普通住宅前期物业服务收费行为，促进物业服务行业健康发展，保障业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益，根据《物业管理条例（修订版）》、《甘肃省定价目录》、《甘肃省物业服务收费管理实施办法》、《甘肃省机动车停放服务收费管理办法》等相关规定，结合我市实际，制定我市

普通住宅前期物业服务收费标准指导价格。

一、前期物业服务收费实行统一分级管理

(一) 前期物业服务是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业进行的物业服务活动。建设单位选聘物业服务企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。新开发建设的保障性住房项目,确定前期物业收费标准时,不得约定四星级以上服务(含四星)和对应的收费标准。

(二) 前期物业服务收费,是指物业服务企业按照前期物业服务合同的约定,对房屋及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护相关区域内的环境卫生和秩序,向业主或物业服务使用人所收取的费用。《甘肃省定价目录》规定,普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理。

(三) 按照嘉峪关市房地产管理局印发的《嘉峪关市普通住宅小区星级标准评定办法》(嘉房地管字〔2018〕379号)文件规定的住宅小区星级标准,参照相应物业服务收费标准,普通住宅前期物业服务收费由高到低分为五个星级标准,星级越高收费标准越高。

二、前期物业服务收费定价管理形式

(一) 普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理。制定我市前期物业服务收费政策,主要包括普通住宅前期物业服务收费标准、小区内机动车停放服务收费(不具备协商议价的),原则上3年调整公布一次。

(二) 普通住宅以外(公寓、别墅、度假村、商铺等)的物业服务收费实行市场调节价。

(三) 成立了业主委员会或具备协商议价条件的物业小区,物业服务收费标准及小区内机动车停放服务收费,由物业服务企业与小区业主委员会或业主大会等参照本标准协商制定。

三、前期物业服务收费实行小区服务星级与收费标准相对应的动态管理办法

建立物业服务收费与服务星级考评相统一的管理办法。物业服务企业执行对应的物业服务收费标准。物业服务企业如因环境设施、绿地面积、服务水平变化或因人工、成本变化等其他因素需要重新评定星级的,应向市房产服务中心提出书面申请,经重新评定服务星级后根据评定结果执行相应的标准。对应执行新的前期物业收费标准,应在小区进出口醒目位置进行公示,公示期为1个月。公示期间如有小区业主反映情况,推迟执行;公示期如没有异议,公示结束后,下月起执行新的收费标准。

对小区管理混乱,服务不到位,或只收费不服务、多收费少服务以及服务缺乏持续性、稳定性,运行不规范的物业企业,经监管部门核实后责令整改,对在规定期限内拒不整改或整改不彻底的,将按实际情况重新评定(物业)服务星级,相应降低收费标准,奖优惩劣,动态管理。

四、前期物业服务收费相关政策规定

(一) 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分:

- 1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费用；
- 2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3.物业管理区域清洁、清运费用；
- 4.物业管理区域绿化养护费用；
- 5.物业管理区域秩序维护费用；
- 6.办公经费；
- 7.物业服务企业固定资产折旧；
- 8.物业服务合同约定的其它费用；

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

在国家规定的质量保修范围和保修期内的维修和更换，应由开发建设单位负责，不得动用专项维修资金或者由业主承担。

物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主或者业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务企业应当及时答复。

（二）物业服务费按照不动产登记面积计收。已办理不动产登记证的，以不动产登记证记载的建筑面积为准，未办理不动产登记证的，以购房合同标明的建筑面积为准。

（三）纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者

物业服务资金由开发建设单位负责交纳。

已交付给物业买受人或已符合交房条件,建设单位或物业服务企业已书面通知物业买受人,物业买受人无正当理由拒绝办理房屋交付手续的,物业服务费自物业交付或书面通知之日起次月计收。业主或者物业使用人未入住的或入住后不使用期连续超过6个月的房屋,业主或者物业使用人应书面提出申请,经物业服务企业登记确认后,从第7个月开始,其物业服务费按收费标准的70%交纳。

五、物业服务企业实行明码标价制度

物业服务企业必须按照国家发展改革委、建设部制定的《物业服务收费明码标价规定》,根据核准评定的服务星级,在小区醒目位置对服务项目、服务内容、收费项目、收费标准、收费依据、投诉举报电话等进行公布,接受群众监督。不得向业主或者物业使用人收取任何公示以外的费用。

市场价格监督检查机关对明码标价情况进行监督检查。

六、其他未尽事宜,遵照《甘肃省物业服务收费管理实施办法》有关规定执行。

七、执行时间

本文件下发之日起执行,有效期为2年。市发展和改革委员会、市房产服务中心、市市场监督管理局负责解释。

收到本文件后,如物业服务合同期未满,服务内容及收费标准可仍按原合同约定执行,合同期满后参照新标准执行。

附件：嘉峪关市普通住宅前期物业服务收费标准



附件

嘉峪关市普通住宅前期物业服务收费标准

项 目	物业服务星级对应收费标准							
	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)	1.20-1.30	1.31-1.40	1.41-1.55	1.56-1.70	1.71-1.90			
多层住宅 (无电梯住宅)	0.40-0.50	0.51-0.60	0.61-0.70	0.71-0.90	0.91-1.10			
住宅小区 停车服务 收费	小区内业主自有车辆原则上免收停车服务费；外来车辆按次收费，3元/次·辆，过夜5元/次·辆，半小时内免收停车服务费。（不具备协商议价的执行以上标准或参照嘉峪关市道路两侧非机动车道停车泊位及公共停车场停车服务收费执行；具备协商议价的从其合同约定；按《甘肃省机动车停放服务收费管理办法》规定，确定机动车停放服务收费中停车服务、车位使用（租赁）费用各自所占比例为3:7。执行公务的车辆免收停车费。）							
装修期间 各项费用	装修押金 1、向装修企业或个人收取 2、向业主收取	1、高层住宅2000.00元/户；多层住宅1000.00元/户（向装修企业或个人收取）。 2、装修垃圾清运费：由业主自行处理的免收，需要物业服务企业进行处理的，一次性收取6.00元/每平米。	装修押金应在装修完成，3个月后经验收合格后退还。业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，与物业服务企业签订《装修合同》，遵守物业服务企业提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。					
智能门禁 卡收费	实行门禁智能化管理的小区，新装、改装门禁应免费配置4张门禁卡，多配、补办可收取工本费10元，更改业主信息（如业主变更）不得收费。							
二次供 电、供水、 供热费用	提供二次供电、供水、供热的小区应单独装表、向用户据实分摊并定期公布，接受住户监督。							

说明：

- 1、上述物业服务星级标准对应的收费标准为最高指导价，不得上浮，下浮不限。
- 2、本收费标准绿化养护管理以绿地率 30-45%为标准，低于 30%的物业服务企业应主动核减。
- 3、带电梯住宅第 1 层，约定物业服务收费标准时应降低 10-20%，但需乘电梯才能出入的除外。
- 4、物业服务收费标准不包含物业管理区域内的公共照明、智能化、景观设施（不含绿化用水）等其他共用水、电费用，发生的这些费用需单独装表计量向住户据实分摊并定期公布。未单独装表的不得分摊，向住户收取。
- 5、住宅小区电梯电费、维修维护费、监控维护费以及消防维保费等已包含在物业服务收费中。
- 6、业主表示不装修并作出书面承诺的，不得收取装修押金。