



兰州市住房和城乡建设局

zjj.lanzhou.gov.cn

政府信息公开

请输入关键字

当前位置: 首页>政府信息公开>法定主动公开内容>政策法规

甘肃省物业服务收费管理实施办法

发布日期: 2014-01-07 浏览次数:1601 字号: [大 中 小]

第一条 为进一步规范全省物业服务收费行为,保障业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益,根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、国家发展改革委、建设部《物业服务收费管理办法》、《甘肃省价格管理条例》、《甘肃省物业管理办法》等法律、法规和规章,制定本实施办法。

第二条 本办法适用本省行政区域内的物业服务收费及监督管理。

第三条 本办法所称物业服务收费,是指物业服务企业按照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,向业主或物业使用人所收取的费用。

第四条 政府提倡建设单位、业主(业主委员会)通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业;鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争,禁止价格欺诈等价格违法行为,促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第五条 物业服务收费实行统一领导,分级管理。

省发展和改革委员会会同省住房和城乡建设厅负责制定全省物业服务收费政策,指导、协调全省物业服务收费的监督管理工作。

市(州)政府价格主管部门会同房地产行政主管部门负责辖区内持有一、二级物业资质证书及所辖各县级市(区)内持有三级物业资质证书的物业服务企业物业服务收费的监督管理工作。

县政府价格主管部门会同房地产行政主管部门负责辖区内持有三级物业资质证书的物业服务企业物业服务收费的监督管理工作。

第六条 物业服务收费坚持合理、公开以及服务与收费标准相适应的原则。

第七条 普通住宅物业服务收费实行政府指导价；普通住宅以外(高级公寓、别墅、度假村等)的物业服务收费实行市场调节价。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，由省发展和改革委员会会同省住房和城乡建设厅制定物业服务等级标准、物业服务收费基准价及浮动幅度，原则上3年调整公布一次。

市(州)政府价格主管部门和房地产行政主管部门，可按照省定物业服务等级标准，结合实际确定本地物业服务等级标准，并向省发展和改革委员会、省住房和城乡建设厅备案。

第九条 物业服务企业应按管理权限向政府价格主管部门申请核定物业服务收费标准。申请核定时应提交物业服务收费的申请报告、企业法人营业执照、物业企业资质证书、物业服务合同、小区物业管理的具体实施方案、服务内容及成本核算等资料。

第十条 新建普通住宅销(预)售前，建设开发单位应当参照国家建设部制定的示范文本和政府指导价的有关规定，制定临时管理规约与通过招投标或者协议方式选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，作为房屋买卖合同的附件。房屋买卖合同应当包括前期物业服务合同约定的内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

第十一条 实行市场调节价的物业服务收费，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定，物业服务企业不得强行服务，强行收费。

第十二条 物业服务费按照产权面积计收。已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准，未办理产权证的，以购房合同标明的建筑面积为准。

物业服务收费按月收取，经业主同意，也可按季收取。

第十三条 物业服务收费实行明码标价。物业服务企业必须按照国家发改委、建设部制定的《物业服务收费明码标价规定》要求公示。市(州)、县(市)政府价格主管部门负责审核本行政区域内的公示内容，价格监督检查机构对明码标价方式进行监制。

第十四条 业主或业主委员会与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

第十五条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费用；物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；物业服务企业固定资

产折旧；物业服务合同约定的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用由业主或业主委员会与物业服务企业在物业服务合同中另行约定，由物业服务企业代收代缴。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，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。

第十六条 实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务支出属于代管性质，为所缴纳的业主所有，物业服务企业不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。

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。

物业服务收费采取酬金制方式，物业服务企业或者业主委员会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

第十七条 物业服务企业在物业服务中应当遵守国家 and 省上有关规定，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第十八条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用或者物业服务资金的，物业服务企业或者业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法追缴。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或者物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费用或者物业服务资金。

第十九条 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全额交纳。

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，物业买受人没有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。

第二十条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当按照国家有关规定向最终用户收取有关费用，未收费到户产生的损耗由供应单位承担。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托方收取手续费，具体标准由双方协商约定，不得向业主收取手续费等额外费用。供水、供电、供气、供热等专业经营单位不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止提供服务。

第二十一条 物业管理区域内的供电转供费按省发展和改革委员会的相关规定收取。

物业管理区域内的公共照明、智能化、景观设施等其他共用水、电的费用，物业服务企业应单独计量，严格按照政府价格主管部门规定的水、电价格政策，据实分摊并定期公布。

对供水、供热等动力设备发生的二次转供能源费用由市、州政府价格主管部门结合当地实际

确定。

物业管理区域内的绿化用水，免收污水处理费。

第二十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主委员会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。单位或个人所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十三条 物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第二十四条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并按服务收费标准收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十五条 业主（使用人）对房屋进行装修时，应当向物业服务企业登记。对实施物业管理过程中物业服务企业可向业主或装修人员收取装修垃圾清运费、出入证件工本费、装修押金等，具体标准及其管理办法由各市、州政府价格主管部门制定。

第二十六条 实行物业小区出入证管理的，应当为业主免费配置一定数量的出入证（含IC卡等）。业主申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，由物业企业按制作成本收取成本费（卡证费）。

第二十七条 各级政府价格和房地产行政主管部门，应加强对物业服务企业收费行为的规范，加大监管力度，促使物业当事人双方合理约定收费及有关事项。

各级政府价格监督检查机构应当加强对物业服务企业的服务内容、服务标准和收费项目、收费标准的价格监督检查工作，对违反价格法律、法规和规定的，由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》和《甘肃省价格管理条例》等法规规定予以处罚。

第二十八条 本实施办法由甘肃省发展和改革委员会和甘肃省住房和城乡建设厅按各自职责负责解释。

第二十九条 本实施办法自2014年1月1日起执行。原甘肃省物价局、甘肃省建设厅2006年发布的《甘肃省物业服务收费管理实施办法》同时废止。

打印本页关闭窗口

[首页](#) | [网站地图](#) | [联系我们](#)



主办：兰州市住房和城乡建设局 运行管理：兰州市住房和城乡建设局

备案号：陇ICP备2020003637号-1



甘公网安备 62010002000190号

网站标识码：6201000043

