庆阳市发展和改革委员会

关于《庆阳市物业服务收费管理办法》

政策解读

《庆阳市物业服务收费管理办法》（以下简称“《办法》”）已经五届市政府第72次常务会议审议通过，由市发改委会同市住建局、市市场监管局于9月14日联合印发。现就广大市民关心的有关政策解答如下：

一、制定背景

现行物业服务收费政策是2013年制定的，近年来物业服务收费的管理模式、定价方式、计费条件等已不能适应新的发展需求，为进一步完善我市物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，需要对现行物业服务收费政策进行修订。

二、制定依据

1.《中华人民共和国价格法》

2.《甘肃省定价目录》

3.《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）

4.《庆阳市物业管理条例》

三、主要内容

《办法》共五章二十八条，主要包括总则、物业服务收费标准制定、计费方式、行为规范与监督管理、附则等内容。

**一是厘清部门职责。**明确了物业服务收费依据、对象、范围、原则、权限。市级价格主管部门负责制定市政府所在地物业服务收费标准、县级价格主管部门负责制定辖区内物业服务收费标准。物业服务收费实行星级服务、等级定价，星级服务标准和内容由住建部门制定颁布。

**二是明确收费管理形式。**物业服务收费按照不同性质、特点和阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

**三是细化成本构成。**业主和物业服务人可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。物业服务成本由管理服务人员工资、物业共用部位日常运行维护费用、清洁卫生费用、绿化养护费用、办公费用、固定资产折旧等构成。物业管理区域内照明、景观、消防、安防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备的用水、用电费用以及电梯维护保养和年检费用计入物业服务费成本，不得单独收取。

**四是完善计费条件和方式。**物业服务费根据房屋的建筑面积计收。已交付给物业买受人或已符合交房条件，物业服务费自物业交付或书面通知之日起次月计收，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十二个月。

**五是强化前期物业服务收费管理。**建设单位选聘物业服务人，在政府指导价范围内与物业服务人签订《前期物业服务合同》。普通住宅前期物业服务等级应当约定为最低等级。同一物业服务区域内同类型的住宅项目，其物业服务收费标准应当保持一致。

**六是规范物业服务人收费行为。**物业服务人应当按照合同约定向业主收取相关费用，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。业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人不得采取停止或限制供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。未选聘物业服务人的住宅小区、单位、业主自行组织的物业管理。

**七是加强收费行为监管。**物业服务人应当按照有关规定在物业服务区域内显著位置公示物业服务人名称、服务等级、收费依据、收费标准、价格举报电话等，自觉接受监督。市场监管部门要加强收费行为监管，规范价格秩序，对违规收费、不实行明码标价等行为，依据有关法律、法规进行查处。

四、执行时间

自2023年9月14日起实施，有效期限5年。