

庆阳市发展和改革委员会 庆阳市住房和城乡建设局 文件 庆阳市市场监督管理局

庆市发改〔2023〕232号

关于印发《庆阳市物业服务收费管理办法》 的通知

各县（区）发展改革局、住建局、市场监管局，各物业服务企业：

《庆阳市物业服务收费管理办法》已经五届市政府第72次常务会议审议通过，现印发你们，请认真遵照执行。

附件：《庆阳市物业服务收费管理办法》



庆阳市发展和改革委员会



庆阳市住房和城乡建设局



庆阳市市场监督管理局

2023年9月14日

附件

庆阳市物业服务收费管理办法

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《甘肃省定价目录》《庆阳市物业管理条例》等法律法规和有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于庆阳市行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

第三条 本办法所称物业服务收费是指物业服务人（包括物业服务企业和其他物业管理人，下同）按照物业服务合同的约定，对物业管理区域内的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序等服务，向业主或者物业使用人所收取的费用。

第四条 物业服务收费应当遵循诚实守信、合理公正以及费用与服务相适应的原则。

第五条 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则，市级人民政府负责制定市政府所在地物业服务收费标准、县级人民政府负责制定辖区内物业服务收费标准，政府价格主管部门承

担具体定价事项，相关部门履行日常监管职责。

第六条 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并颁布实施。

第二章 物业服务收费标准的制定

第七条 物业服务收费按照物业服务的不同性质、特点和阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

（一）实行政府指导价的物业服务收费

普通住宅小区（含保障性住房）物业服务收费标准实行政府指导价。

（二）实行市场调节价的物业服务收费

1. 普通住宅以外（别墅、非住宅类型等）的建筑物物业服务收费实行市场调节价。

2. 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。

3. 依法成立业主委员会具备协商议价条件的住宅小区。

实行市场调节价的收费标准应当在成本核算、公开公示、与业主充分协商的基础上，由业主与物业服务人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。

第八条 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。

包干制是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费，物业服务人依照合同约定事项提供服务，盈亏均由物业服务人享有或者承担。包干制物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务人的利润构成。

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人，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。酬金制物业服务费由物业服务支出和物业服务人的酬金构成。

第九条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

（一）管理服务人员的工资、社会保险费和按规定提取的福利费用；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域内清洁卫生费用（不含居民生活垃圾处理费）；

（四）物业管理区域内绿化养护费用、秩序维护费用；

（五）办公费用、固定资产折旧；

（六）物业共用部位、共用设施设备以及公共责任保险费用；

（七）经业主或者业主大会同意的其它费用。

依法应当从住宅专项维修资金中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第十条 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。

第十一条 供水供电供气供热企业应抄表到户、服务到户，严格按照政府规定的销售价格向终端用户收取费用。未实行抄表到户的，总表与分表之间的正常损耗，计入物业服务费成本，并由物业服务企业承担物业服务区域内公共管线和设施设备的日常运行、维护责任，不得在政府规定的水电气暖销售价格和物业服务费之外加收其他费用；共用一个表计的终端用户，水电气暖费用应由终端用户公平分摊。暂时未移交给供水供电供气供热企业的共用设施和配套设施及物业公共部位的运行维护费用等，应通过租金或公共收益等方式解决，不得以水电气暖费用为基数加收服务类费用。

第三章 物业服务收费计费方式

第十二条 物业服务费根据房屋的建筑面积计收：

（一）已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算；

（二）已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按购房合同记载的建筑面积计算。不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算；

（三）合同另有约定的，从其约定。

第十三条 纳入物业服务范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的物业，物业服务费或者物业服务资金由开发建设单位承担。

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人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。

第十四条 物业服务费按月收取，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。

第十五条 业主或者物业使用人未入住或入住后不使用连续超过 6 个月的房屋，业主或者物业使用人书面提出申请，经

物业服务人确认登记后的次月起，其物业服务费按照收费标准的 70% 交纳。

第十六条 停车服务费与物业服务费成本相重叠的部分应当独立核算，按比例分担，不得重复计算。

第四章 行为规范与监督管理

第十七条 业主、业主大会选聘物业服务人之前，建设单位选聘物业服务人，应当签订书面的《前期物业服务合同》，在政府指导价范围内约定物业服务收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。前期物业服务收费首次应当约定为最低等级收费标准，并向所在地县（区）住建部门备案，收费标准抄送同级发展改革部门和市场监管部门。

第十八条 普通住宅前期物业服务，入驻服务达到 6 个月后，物业服务人可根据物业服务特点、服务质量、服务项目，向所在地县（区）住建部门申报服务等级评定，经核准后报同级发改部门备案后执行对应的物业服务收费标准。

第十九条 物业服务人应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前置条件强制服务、强制收费，或者只收费不服务、多收费少服务，以及变

相收费。

第二十条 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。

第二十一条 物业服务人应当建立健全成本核算制度，完整准确记录并单独核算物业服务的经营成本和收入。

第二十二条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以者申请仲裁或提起诉讼。

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。

第二十三条 物业服务人开展家政、养老等服务业务应对外公示，按双方约定价格收取服务费用，不得收取公示收费项目以外的费用。

第二十四条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的有关规定和管理规约。

物业服务人应当按照相关规定与业主签订装饰装修管理服

务协议，具体管理内容、装修押金和装修期间垃圾清运费由双方在协议中约定。

第二十五条 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、服务事项、服务等级、计费方式、收费依据、收费标准、价格举报电话等，自觉接受监督。物业服务人不得收取公示收费项目以外的费用。

第二十六条 各级发改、住建、市场监管部门要按照职责分工，加强物业服务收费监督管理，负责做好物业服务收费政策的贯彻落实和宣传培训等工作。

发改部门要严格按照有关法律、法规以及规定制定收费政策和政府指导价标准。

住建部门负责对物业服务人服务质量和行为进行监督管理，对不按合同约定提供服务或者不按规定公示相关事项的物业服务人进行督促整改，并建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理。

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。

第五章 附 则

第二十七条 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，收费可参照本办法执行。

第二十八条 本办法自 2023 年 9 月 14 日起实施，有效期限为五年。凡本办法之前的有关规定与本办法不符的，按本办法执行。法律、法规以及上级机关另有规定的，从其规定。

抄送：省发展改革委，省住建厅，省市场监管局。

庆阳市发展和改革委员会

2023 年 9 月 14 日印发

共印 40 份