

甘南州发展和改革委员会 甘南州住房和城乡建设局 文件

州发改行服〔2021〕39号

甘南州发展和改革委员会 甘南州住房和城乡建设局 关于印发甘南州普通住宅前期物业服务收费 基准价及浮动幅度的通知

各县市发展改革局、住建局：

为进一步规范全州物业服务收费行为，保障业主、物业服务人、物业服务企业的合法权益，根据《甘肃省定价目录》（甘发改规范〔2018〕1号）规定的定价权限和《甘肃省物业服务收费管理实施办法》（甘发改服务〔2013〕2188号）规定，结合我州实际，研究制定了《甘南州普通住宅前期物业服务收费基

准价及浮动幅度》，现将有关事项通知如下，请参照执行。

一、前期物业服务的内容

前期物业是指在业主（业主委员会）选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业进行的物业服务活动。建设单位与物业服务企业应当签订书面的前期物业服务合同。

前期物业服务收费是物业服务企业按照合同约定，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。《甘肃省定价目录（2018年）》规定，普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理。

二、前期物业服务考核等级及收费标准的确定

具体普通住宅前期物业服务等级由州县市住建部门按相关规定出具物业服务等级考核意见，价格主管部门按照住建部门出具的考核意见核定前期物业服务收费标准。暂未确定服务等级的物业服务企业，由州县市住建部门按照服务标准出具物业服务考核等级建议函，价格主管部门进行成本核算、调查制定临时前期物业服务收费标准，待住建部门确定好物业服务等级后，再制定正式的前期物业服务收费标准。

成立了业主委员会并选聘物业服务企业进行的物业服务，物业服务收费标准实行市场化管理。

三、前期物业服务收费公示与监督

物业服务企业在物业服务中应当严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。物业服务企业要在物业服务区域内显著位置公示服务企业名称、服务内容、服务标准、收费标准、收费依据和 12315 市场价格监督举报电话等，接受业主和市场监管部门的监督，不得向业主或者物业使用人收取公示内容以外的任何费用。服务内容、服务标准要严格按照《甘南州物业服务企业规范化管理考核办法》进行公示。

各县市价格主管、住建部门应会同市场监管部门加强对前期物业服务收费的日常监管，按照《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规对价格违法行为予以处罚。

四、执行时间要求

自通知下发之日起执行，有效期三年，执行过程中出现的问题，请及时上报州发改委、州住建局。收到本通知后，如前期物业服务合同期未届满，服务内容及标准可仍按原合同约定执行。

附件：甘南州普通住宅前期物业服务收费基准价及浮动幅度



抄送：甘南州市场监督管理局。

公开属性：主动公开

甘南州发展和改革委员会

2021年2月3日印发

附件：

甘南州普通住宅前期物业服务收费基准价及 浮动幅度

项目	考核等级基准价及浮动幅度 (单位：元/月·平方米)		
	优秀	合格	浮动幅度
多层住宅(无电梯住宅)	0.5	0.3	20%
高层住宅(有电梯住宅)	1.10	0.8	15%

重要说明：

1、上述物业服务等级标准严格按照《甘南州物业服务企业规范化管理考核办法》(州建知〔2021〕4号)进行考核，确定物业服务考核等级。年度考核等级不合格的物业服务企业退还业主50%的物业服务费，未在规定时间内整改完成的物业服务企业下一年度不得收取物业服务费。

2、多层住宅(无电梯住宅)各基准价标准最高上浮20%、高层住宅(有电梯住宅)各基准价标准最高上浮15%，下浮不限，具体收费标准由《物业服务合同》约定。

3、前期物业服务项目和收费标准实行“一费制”，不再另行收取水电公摊费。

4、带电梯住宅第一层或未设置电梯出入口的其它楼层，约定标准时应降低 25%，但需乘电梯才能出入的除外。

5、多层住宅设电梯的参照高层住宅确定收费标准。

6、高层住宅不设电梯的参照多层住宅确定收费标准。

7、同一住宅区内有高层及多层住宅的，按其公共设施设备硬件条件及服务水平，分别确定相应等级收费标准。

8、住宅、办公(营业用房)以房屋实际用途区分，同一住宅区域内的办公(营业用房)在同一小区相应等级住宅收费标准的基础上，多层加收 25%，高层加收 50%。

9、与电梯相关的电费、维护费用等已包含在物业服务收费中，但大修、中修和更新、改造的维修费用除外。

10、物业管理区域内的清洁卫生费用、绿化养护费用、秩序维护费用和共用部分、共用设施设备的日常运行、维护费用已包含在物业服务收费范围内。

11、地下室以实际用途区分，物业服务费按多层物业服务费的 70% 计收。

12、业主自有车库物业服务费按多层住宅相应基准价的 50% 计收。