

张掖市发展和改革委员会 张掖市住房和城乡建设局 文件

张发改价格成本〔2020〕30号

张掖市发展和改革委员会 张掖市住房和城乡建设局 关于公布张掖市普通住宅物业服务收费 基准价等问题的通知

各县（区）发改局、住建局：

为规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，根据《甘肃省定价目录》、《甘肃省物业服务收费管理实施办法》的规定，制定的《张掖市普通住宅物业服务收费基准价》（详见附表）经请示市政府同意，现予以公布，并就有关事项通知如下：

一、物业服务收费的内容

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。

二、物业服务收费标准与物业服务星级标准相对应

张掖市普通住宅物业服务收费基准价对应张掖市住建局张掖市发展改革委张掖市市场监管局等五部门印发的《张掖市住宅小区物业服务星级标准》（张市建〔2020〕341号），普通住宅物业服务由高到低分为四个等级，四星级最高、一星级最低；星级服务等级越高，对应的物业服务收费基准价越高。

三、物业服务收费标准的约定

实行政府指导价的物业服务收费，由开发建设单位、业主等委托方根据物业服务特点、服务要求、服务项目，拟定星级服务等级，在相应星级服务等级的收费基准价内通过招投标或与物业服务企业协商确定具体收费标准，并在物业服务合同中约定。对新建经济适用住房等保障房项目（小区），不得约定四星级服务和对应的收费标准。

实行市场调节价的物业服务收费，由业主、业主委员会或业主大会与物业服务企业协商确定服务内容和具体收费标准。

四、物业服务收费标准的调整

未成立业主委员会的小区，需调整物业服务收费标准，可以通过召开业主代表大会、成立临时物业管理委员会讨论或直接向

业主征求意见等方式明确新的星级服务等级和收费标准。新的星级服务标准和收费标准，应当在物业管理区域内显著位置公示不少于十五天，在征得入住业主过半数（以户为单位）同意的情况下生效。

五、其他收费

二次供水转供费：有二次供水设施的物业小区，物业服务企业可向小区住户收取二次供水转供费，收费标准按实际用水量每立方米收取 0.10 元。

二次供电转供费：根据省发展改革委《关于对省内居民生活用电试行阶梯电价有关问题的通知》（甘发改商价〔2012〕881号），物业服务企业可向合表居民住户收取二次供电转供费，收费标准为：管辖用户在 1000 户及以下的每千瓦时收取 0.04 元；1001 户至 3000 户的每千瓦时收取 0.03 元；3001 户及以上的每千瓦时收取 0.02 元。

六、物业服务收费公示

物业服务企业应当在物业管理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、收费依据以及市场监管部门的投诉电话 12315 等内容，接受业主的监督。不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。服务内容、服务标准严格按《张掖市住宅小区物业服务星级标准》进行公示。

七、物业服务的测评与监督

各县（区）住建部门牵头，发改、市场监管、公安、消防救

援、街道（乡镇）、物业小区自治机构等配合，对各物业小区物业服务合同约定的星级服务标准履行情况定期进行考评或测评，并对考评或测评结果进行不定期督查，将督查结果向社会予以公布或通报。

各县（区）发改部门应积极配合住建、市场监管等部门加强对物业服务收费的日常监管。市场监管部门要严格按照《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。

八、执行时间及要求

本通知自2020年9月15日执行，执行期3年。原张掖市物价局《关于进一步规范物业小区物业服务基准价和浮动幅度等相关问题的通知》（张市价发〔2016〕38号）同时废止。期间如遇国家、省上政策调整，以国家、省上政策为准。

附件：《张掖市普通住宅物业服务收费基准价》

张掖市发展和改革委员会

张掖市住房和城乡建设局

2020年9月14日

附件

张掖市普通住宅物业服务收费基准价

项 目	物业服务星级等级对应收费标准(单位:元/平方米·月)			
	一星级服务	二星级服务	三星级服务	四星级服务
高层住宅(7层及以上,带电梯)	0.90	1.30	1.50	1.70
多层住宅(6层及以下,无电梯)	0.30	0.40	0.55	0.65
装修期间各项收费	装修期间电梯使用费(整个装修期一次性收取,不使用电梯的不收费)	3元/平方米		附注: 1、装修期间电梯使用费包括:电梯等公共部位的包装、电梯运送家具、电梯运送装修材料和装修垃圾、装修巡查、卫生清洁、专人管理等。 2、装修垃圾清运费服务内容为:设置装修垃圾倾倒地、装修垃圾清运及代向政府有关部门交纳装修垃圾处理费。
	装修垃圾清运费(整个装修期一次性收取)	3元/平方米		
	装修押金(向业主收取)	高层住宅3500.00元/户。 多层住宅2000.00元/户。		
	装修人员出入证工本费	5.00元/个		
<p>重要说明:</p> <ol style="list-style-type: none"> 上述物业服务星级标准按照张掖市住建局张掖市发展改革委张掖市市场监管局等五部门印发的《张掖市住宅小区物业服务星级标准》(张市建〔2020〕341号)划分。 各基准价为最高指导价,下浮不限,具体收费标准由《物业服务合同》、《装修协议》约定。 同一住宅区内有高层住宅及多层住宅的,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。 高层带电梯住宅第1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。 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、改造费用除外。 高层住宅不设电梯的参照多层住宅确定收费标准。多层住宅加装电梯的,遵其约定。 各基准价不含物业管理区域内的电子监控及公共照明、智能化、景观设施等其他共用水、电费用,其费用由物业服务企业单独计量,经公示后据实、合理分摊。 装修押金向业主收取。装修押金应在装修完成后的一个月內退还本金,不计息。 业主表示不装修并作出书面承诺的,不得收取装修期间各项收费;业主自行处理装修垃圾并作出书面承诺的,不得收取装修垃圾清运费。 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,不得收取押金。申请多配、补办的可控制卡成本收取工本费(卡证费),不得从中牟利。 物业服务收费按月收取,经业主同意,也可按季或年收取。 市场监管部门的投诉电话12315。 				

抄送：市政府办公室、市市场监管局。

张掖市发展和改革委员会

2020年9月14日
