



查等相关工作。经报请十九届县政府第八十九次常务会议审议同意，现批复如下：

## 一、物业服务的内容与定价形式

物业服务收费是物业服务企业按照合同约定，依照《甘南藏族自治州住宅物业管理条例》第二十一条规定履行责任，向业主或物业使用人所收取的费用。按照《甘肃省定价目录（2022）版》物业服务企业根据不同物业的性质和服务特点，分别实行政府指导价和市场调节价。普通住宅小区（含保障性住房）物业服务收费实行政府指导价，具体收费标准按照附件执行；普通住宅以外的建筑物、依法成立业主委员会具备协商议价条件的住宅小区物业服务收费实行市场调节价。

## 二、物业服务收费管理形式

（一）普通住宅小区（含保障性住房）物业服务收费标准实行考核等级管理模式，物业服务企业要主动向县住建部门申报评定物业服务等级。对已申报的物业服务企业，县住建部门会同相关部门按照《甘南州物业服务企业规范化管理考核办法》规定组织开展等级评定。

（二）物业服务收费实行备案制度。物业服务企业在收费前，根据服务特点、服务内容、服务标准和评定等级，签订《物业服务合同》，向县住建、发改、市场监管部门备案，并抄送所在社区。

(三)物业服务企业在登记备案物业服务收费标准时,应提交企业法人营业执照、物业服务合同、代收费用服务协议等资料。物业服务企业及物业服务合同发生变化的,在15个工作日内向行业主管部门变更备案。

### 三、物业服务收费公示与监督

物业服务企业应当严格履行物业服务合同,为业主提供质价相符的服务。物业服务企业应当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、收支情况以及“12315”举报电话等,主动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任何超出约定范围或未予标明的费用。县市场监管、住建、发改部门要加强对物业服务收费的日常监管,对不按等级标准服务、不按规定收费、不按要求公示等违法行为,县市场监管部门可依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》等有关法律法规予以处罚。

### 四、执行时间

本标准自批准之日起执行,执行期间如遇有关政策调整,从其规定。如物业服务合同期未满,服务内容及标准可仍按合同约定执行。

附件：《夏河县普通住宅小区（含保障性住房）物业服务收费基准价及浮动幅度表》



附件：

## 《夏河县普通住宅小区（含保障性住房）物业服务收费基准价及浮动幅度表》

项目	基准价及浮动幅度 (单位：元/月·平方米)	
	基准价	浮动幅度
多层住宅(无电梯住宅)	0.35	20%
高层住宅(有电梯住宅)	1.1	15%

备注：

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

2. 物业服务收费实行“一费制”，按产权面积计收，不再另行收取水电公摊费。

3. 同一住宅区内有高层及多层住宅的，按其公共设施设备等

硬件条件及服务水平，分别确定相应等级收费标准。

4. 多层住宅设电梯的参照高层住宅确定收费标准；高层住宅不设电梯的参照多层住宅确定收费标准。

5. 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。

6. 物业管理区域内的清洁卫生费用、绿化养护费用、秩序维护费用和公用部分、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。

7. 建设单位未售出的和业主购房未入住的空置房源物业服务收费按照《甘肃省物业管理办法》第二十九条规定执行。

8. 未经业主大会同意或者物业服务合同中无相关约定，不得将物业服务费用、公共水电分摊费用等捆绑收费。