

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〔2025〕273号

张掖市发展和改革委员会 张掖市住房和城乡建设局 关于规范甘州区物业服务收费行为的通知

甘州区发展改革局、住建局：

为规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务人（物业服务人包括物业服务企业和其他物业管理人，下同）的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》和省发展改革委、省住建厅、省市场监管局《关于进一步加强物业服务收费管理工作的通知》（甘发改价格〔2023〕5号）、《甘肃省定价目录（2022版）》等法律、法规 and 规定，现就规范甘州区物业服务收费行为有关问

题通知如下：

一、物业服务收费内容

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、物业服务收费管理

物业服务收费根据不同物业的性质和特点，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）物业服务收费标准实行政府指导价，成立业主委员会具备协商议价条件的除外。普通住宅以外的建筑物物业服务收费实行市场调节价。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。

三、物业服务收费标准与物业服务星级标准相对应

甘州区普通住宅物业服务收费基准价对应市住建局、市发展改革委、市市场监管局、市公安局、市消防救援支队联合印发的《张掖市住宅小区物业服务星级标准（修订）》（市住建〔2025〕103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。

普通住宅物业服务收费基准价

(单位: 元/平方米·月)

服务标准	多层住宅(无电梯)	高层住宅(带电梯)
一星级服务	0.30	0.90
二星级服务	0.40	1.30
三星级服务	0.55	1.50
四星级服务	0.65	1.70

四、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。前期物业或新建小区收费,以《物业服务合同》中约定收费标准执行。建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前,业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

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。

占用小区公共部位、公用设施设备开展经营收益,已成立业主委员会(物业管理委员会)的,由业主委员会(物业管理委员会)与物业服务企业协商约定分配比例;没有约定或者约定不明

确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。小区公共收益由物业服务企业单独建账。

五、物业费计算

物业服务费按房屋所有权证登记的房屋建筑面积计算。未办理房屋所有权证的，以售房合同中约定的建筑面积计算。未计入产权面积的附属房屋不得收取物业服务费，但改变设计用途用于经营的除外。

六、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。

七、其他收费

二次供电转供费：根据省发展改革委、省住建厅、省市场监管局《关于进一步规范非电网直供电价格行为有关工作的通知》（甘发改价格〔2021〕508号）相关规定执行。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。

安装非分时计量电表的工商业用户，合理线损最大上浮幅度为10%。

八、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设置固定公

示栏，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(修订)》进行公示。

九、相关要求

1. 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》约定。

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

3. 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%，但需乘电梯才能到达公共区域的除外。

4. 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。

5. 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，由有利害关系的业主与物业服务企业协商约定相关收费标准。

6. 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。

7. 物业服务收费按月收取，经业主同意，也可按季或年收取。

8. 小区业主委员会（或物业管理委员会）应依法召开业主大会选聘物业服务企业，并在《物业服务合同》中约定收费标准，

物业服务企业应遵循质价相符原则提供与星级标准相匹配的物业服务。

9. 对于未经业主大会程序选聘的物业服务企业，由甘州区物业服务标准化建设考核小组限期对其服务标准与收费标准进行考评；未通过考评的，自动降一级处理并执行相应标准。

10. 物业管理区域内的机动车停放服务收费按照《张掖市住宅小区机动车停放服务收费管理办法》有关规定执行。

十、执行时间

本《通知》由张掖市发展和改革委员会会同张掖市住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起执行。原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》（张发改价格成本〔2020〕30号）同时废止。期间如遇国家、省、市政策调整，以国家、省、市政策为准。



抄送：市市场监管局，各县发展改革局，各县住建局。

张掖市发展和改革委员会

2025年9月15日印发
