

福建省发展和改革委员会 福建省住房和城乡建设厅 文件

闽发改服价〔2019〕331号

福建省发展和改革委员会 福建省住房和城乡建设厅 关于物业服务收费管理有关问题的通知

各设区市发改委、物业管理主管部门，平潭综合实验区市场监督管理局、交通与建设局：

根据新修订的《福建省物业管理条例》、《国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》（发改价格〔2003〕1864号）等有关规定精神，现就我省物业服务收费管理有关问题通知如下：

一、我省物业服务收费实行政府指导价和市场调节价相结

合的管理模式。除保障性住房物业服务收费实行政府指导价外，其他物业服务收费实行市场调节价。

二、实行政府指导价的物业服务收费，由县（市、区）价格主管部门会同同级物业管理主管部门，根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布，具体物业服务收费标准依法由开发建设单位或业主与物业服务企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。实行市场调节价的物业服务收费，由开发建设单位或物业服务企业与物业买受人就服务内容和收费标准在物业服务合同中约定。

三、实行政府指导价的保障性住房物业服务收费构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的合理利润，其中，物业服务成本按照国家发展改革委、原建设部《关于印发〈物业服务定价成本监审办法（试行）〉的通知》规定，由人员费用、物业共用部位和共用设施设备日常运行维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位和共用设施设备及公众责任保险费用、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧费以及经业主大会同意的其它费用组成。

四、因政府指导价变动需要调整物业服务费标准的，物业服务企业应当在政府指导价变动范围内作相应调整；因服务成本变化需要调整物业服务费标准的，应当经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

五、物业服务收费以建筑面积为计价单位，按月收取，业主自愿按季度或按年收取的除外。未办理房屋所有权证的，物业服务费暂按房屋买卖合同标明的建筑面积收取，房屋所有权证办理后按登记的建筑面积结算，多退少补。

六、各地应根据《政府制定价格行为规则》等相关规定，合理制定实行政府指导价的保障性住房物业服务收费指导标准。各设区市价格主管部门会同同级物业管理主管部门指导所辖县（市、区）合理确定保障性住房物业服务收费指导标准。

七、已竣工未出售或者已出售未交付物业的服务费由建设单位承担。物业买受人无正当理由拒绝接收达到交付条件物业的，自出售人送达交付物业通知之日起全额承担物业服务费。

八、物业服务企业应当在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，接受业主监督。物业买受人可以委托第三方物业服务评估机构对物业服务标准和质量、物业服务合同履行情况进行评估。

九、本通知自下发之日起执行。《福建省物价局 福建省住房和城乡建设厅关于印发〈福建省物业服务收费管理办法〉的通知》（闽价服〔2010〕267号）和《福建省物价局 福建省住

住房和城乡建设厅关于做好住宅前期物业服务收费政策衔接工作的通知》(闽价服〔2015〕298号)同时废止。



福建省发展和改革委员会



福建省住房和城乡建设厅

2019年5月21日

(此件主动公开)

抄送：省人大法工委，省政府办公厅。

福建省发展和改革委员会办公室

2019年5月21日印发
