



# 兴安盟住房和城乡建设局

---

---

## 兴安盟住房和城乡建设局 关于对“盟长信箱中留言关于物业费的收费标准”的答复

盟行署办：

转来的关于“盟长信箱中留言关于物业费的收费标准”收悉。我局高度重视，现答复如下：

一、根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）规定，非保障性住房物业服务实行市场调节价。《内蒙古自治区物业管理条例》（2018年第三次修订版）第三十四条“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当参照国家或者自治区制定的前期物业服务合同示范文本签订前期物业服务合同。前期物业服务合同应当包括物业基本情况、双方的权利义务、服务内容、服务标准、服务费用和违约责任等。”、第五十三条“物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，分别执行政府指导价和市场调节价。”

二、根据《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕

---

---

1864号)中规定,物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润。物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分:管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;物业管理区域清洁卫生费用;物业管理区域绿化养护费用;物业管理区域秩序维护费用;办公费用;物业管理企业固定资产折旧;物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;经业主同意的其它费用。

三、根据《内蒙古自治区发展和改革委员会 内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于规范我区物业服务收费管理工作的通知》(内发改费字〔2014〕1029号)规定,物业服务收费的计价单位为元/每月每平方米建筑面积,按月、季、年计收,但预收期限不得超过12个月。

四、我盟各物业服务企业所收取的物业服务费用均依据以上法规规章规定执行。按照规定,物业服务企业可以预收一年的物业服务费,属合理行为。

五、我盟自2017年开始,新建住宅小区根据物业基本情况、服务内容及服务标准等因素确定收费标准,全面实行市场调节价。乌市、前旗的新建住宅小区综合物业服务费每平方米均在2.0元左右,个别小区甚至更高。经调查,乌市盖亚国际小区的综合物业服务费在每平方米2.8元,具体包括物业服务费、电梯运行维护费、二次加压费等,是充分考虑小区基本情况、人员配置、服务标准、配套设施设备运行维护等因素综合确定的,符合相关规定,属合理收费。

六、下一步，我局将加强物业服务收费管理，强化日常监督检查，依法规范物业服务企业收费行为。依据自治区《居住物业管理服务标准》，实行等级管理，构建“质价相符”的物业服务收费体系，提高物业服务透明度，促进物业服务业规范发展。

兴安盟住房和城乡建设局

2020年10月12日

