

兰州交通大学文件

兰交后发〔2017〕11号

关于印发《兰州交通大学 家属区物业服务收费办法》的通知

校属各单位：

《兰州交通大学家属区物业服务收费办法》经 2017 年 1 月 11 日校长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。



兰州交通大学家属区物业服务收费办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，保障业主、物业使用人和物业服务企业合法权益，根据《兰州交通大学物业管理办法》和《兰州市物业服务收费管理实施办法》的规定，结合我校家属区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业合同的约定，对物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护管理区域内的环境卫生和秩序，向业主或者物业使用人所收取的费用。

第三条 在业主委员会成立前，由后勤管理处代表学校和住户对物业服务收费进行监督管理，协调处理物业收费纠纷和矛盾。

第四条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务内容和服务质量相适应的原则。

第五条 主体单位（学校）、业主委员会应通过公开、公平、公正的招投标机制选择物业服务企业；鼓励物业服务企业合理正当的价格竞争，禁止价格欺诈等价格违法行为。

第二章 物业服务收费管理

第六条 物业服务收费采取包干制形式约定。

第七条 物业服务收费标准以合理成本费用为基础，结合

物业服务内容和服务质量确定。

第八条 物业服务成本或者物业服务支出构成，一般包括以下部分：

(一) 服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，其中不包括中央空调和二次供水、电、暖设施运行等费用；

(三) 物业服务区域清洁卫生费用；

(四) 物业服务区域绿化养护费用；

(五) 物业服务区域秩序维护费用；

(六) 办公费用；

(七) 物业服务企业固定资产折旧；

(八) 物业服务合同约定的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不计入物业服务成本或者物业服务支出。

第九条 在国家规定的质量保修范围和保修期内的物业共用部位、共用设施设备维修和更换，应由建设处负责，不得动用专项维修资金或者由业主承担。

第十条 在业主委员会成立之前暂由后勤集团公司下属物业服务公司承担家属区物业服务。

第十一条 家属区西门（后门）人员出入，车辆进出管理

以及家属区的安保服务由校保卫处负责管理。

第三章 物业服务费收费标准及要求

第十二条 物业服务收费由业主按其拥有建筑面积计费交纳。

第十三条 根据甘肃省物业服务 3 类等级标准的内容和学校实际情况，确定家属区按照 3 类等级标准收费。

1. 无电梯住宅楼按照 0.50 元/平方米·月(建筑面积)的标准计费收取；

2. 有电梯住宅楼按照 1.20 元/平方米·月(建筑面积)的标准计费收取，一楼住户按 0.50 元/平方米·月(建筑面积)的标准计费收取；

第十四条 物业服务费用每年 7 月 10 日前和次年的 1 月 10 日前进行收取。

第十五条 业主应当按照本办法的规定按时足额交纳物业服务费用。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳服务费用，物业服务企业或者业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以采取必要措施依法追缴。

第十六条 业主或者物业使用人未入住或入住后不使用的房屋，业主或者物业使用人应提前书面提出申请，经物业服务企业登记确认，并经业主监督委员会核实后，从第七个月开始，其物业服务费按收费标准的 50% 交纳。

第十七条 物业服务企业应当每年不少于一次向全体业主

公布住宅区内公共性物业服务项目、服务工作和物业费使用情况，听取业主、物业使用人的意见，并接受业主的质询。

第四章 收费类别及内容

第十八条 物业收费内容不包括水、电、暖气、天然气以及公共区域照明费用，由业主自行交纳。

第十九条 车辆停放及管理的费用由保卫处收取。

第二十条 收费标准所包括服务内容如下：

1. 房屋建筑共用部位屋顶、楼梯间、走廊通道、门厅养护、卫生保洁和管理。

2. 房屋建筑共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、公共照明、暖气干线、楼内消防设施设备、电梯等）的养护、卫生保洁的管理和运行服务。

3. 本物业区域内附属物公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、室外泵房、路灯）卫生保洁、养护和管理。

4. 楼道、门厅、公共环境的清洁卫生，垃圾的收集、清运。

5. 道路及绿化区的维护、养护。

6. 装饰装修管理服务。

7. 其它物业服务内容。

第五章 附则

第二十一条 本办法经 2017 年 1 月 11 日校长办公会议通过。

第二十二条 本办法自 2017 年 4 月 1 日起执行。

第二十三条 本办法解释权归后勤管理委员会。

兰州交通大学办公室

2017年1月12日印发

(共印30份)