

格尔木市住宅物业服务收费政府指导价标准

为加强格尔木市住宅物业服务收费和停车收费管理，进一步规范住宅物业和停车收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业高质量健康发展，根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格行为规则》《青海省物业管理条例》《青海省住宅物业服务收费管理办法》《青海省定价目录》等相关规定，依据格尔木市物业服务收费成本监审结论报告，综合考虑本地区物业服务发展水平、社会承受能力等因素，按照均衡负担、合理费用、补偿成本、适度收益、质价相符、优质优价的原则，结合实际，制定本标准。

一、收费标准

（一）住宅物业服务费政府指导价标准（含税）。**高层（带电梯）**。无星级 1.10 元/平方米/月，一星级为 1.20 元/平方米/月，二星级为 1.30 元/平方米/月，三星级为 1.40 元/平方米/月，四星级 1.60 元/平方米/月，五星级为 1.80 元/平方米/月。**多层（不带电梯）**。无星级 0.65 元/平方米/月，一星级为 0.70 元/平方米/月，二星级为 0.80 元/平方米/月，三星级为 0.90 元/平方米/月，四星级 1.10 元/平方米/月，五星级为 1.30 元/平方米/月。

（二）住宅小区停车费政府指导价标准（含税）。**地上停车位收费**（含车位租赁费和停车物业服务费）为 60 元/月/个。未出

售地下停车位收费（含车位租赁费和停车物业服务费）为 100 元/月/个。已出售地下停车位停车物业服务费标准为 30 元/月/个。

二、收费标准适用范围

（一）住宅物业服务费政府指导价适用范围。保障性住房、房改房、老旧小区、普通住宅前期物业和未成立业主委员会的普通住宅物业服务费实行政府指导价管理。已成立业主委员会的普通住宅及公寓、别墅、商住综合楼中的住宅等物业服务费和停车物业服务费实行市场调节价，物业服务星级和收费标准，按照优质优价原则，由业主大会（业主委员会）与物业服务企业协商确定，并签订物业服务合同予以约定；收费标准协商不成的，可委托第三方评估机构对物业服务成本进行评定后确定收费标准，也可参照相应服务星级政府指导价标准执行。

（二）住宅小区停车费政府指导价适用范围。规划用于停放车辆的停车物业服务费、车位租赁费标准，未成立业主委员会的实行政府指导价管理；成立业主委员会的实行市场调节价管理，由物业服务企业与业主委员会协商确定，并在物业服务合同中一并约定，也可单独约定。

三、其他规定

（一）本次制定住宅物业服务收费和住宅小区停车费标准为最高收费，不得上浮；可以下浮，幅度不限。

（二）物业服务收费实行“一费制”，即物业管理区域内照明、绿化、消防、安防、电梯、二次加压设施、跑冒滴漏等归属于业

主共有公共配套设施设备维护运行所产生的费用。物业服务企业不得重复收取垃圾处理费、公共区域照明、二次加压等费用。物业服务费可采取包干制或酬金制等计费方式，具体由物业服务合同约定。

（三）物业服务费按照房屋建筑面积计收。已办理房屋所有权证书或不动产权证书的，以房屋所有权证书或不动产权证书记载的建筑面积为准。未办理房屋所有权证书或不动产权证书的，以购房合同标明的房屋建筑面积为准；不动产权证书办理后，次月起按照不动产权证书记载的建筑面积计算。

（四）供水供电供气企业暂未直抄到户的终端用户，具备表计条件的，按照政府规定标准收取费用，任何单位和个人不得在水电气费用中加收其他费用；不具备表计条件的，水电气费用应由用户公平合理分摊。暂时未移交给供水供电供气供热企业的公用设施和配套设施运行维护费用及业主共用部位的水电及损耗等费用，应通过适当调整租金或公共收益等方式解决，不得收取其他费用。

四、收费标准的执行与监督

（一）物业行政管理部门负责本行政区域内物业管理工作，督促物业服务企业提供质价相符的物业服务，在物业管理区域内显著位置公示该小区物业星级服务标准、物业服务内容、停车收费标准以及投诉举报电话等事项，接受业主和业主委员会的监督。

（二）物业服务企业向小区业主收取费用时，应当出具相应

凭据；费用收取、使用情况应当于每年3月底前公布上一年度的收支情况。

（三）利用业主共有道路、场地收取的车位租赁费作为全体业主共有资产，收益分配和用途，由业主与物业服务企业协商确定，应当在物业服务合同中予以明确。物业服务企业应当每半年公布一次车位租赁费收支情况，自觉接受业主监督。

（四）对不执行星级服务标准、擅自减少服务、只收费不服务、自立名目收费，以及住宅小区临时停车未执行半小时内免费政策等行为，由相关部门依法查处。

五、解释与施行

（一）本收费标准由市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局负责解释。

（二）本收费标准自2026年7月13日公布，自公布之日起30日后实施，有效期5年，即2026年8月13日至2031年8月13日。