

# 不動産管理サービス費管理方法

国家発展及び改革委員会・建設部共同発出

第1条 不動産管理サービス費の徴収を規制し、所有者及び不動産管理業者の正当な権利と利益を保障するため、中華人民共和国価格法及び不動産管理条例に基づき、この方法を制定する。

第2条 この方法において「不動産管理サービス費」とは、不動産管理業者が不動産管理サービス契約の約定に従い、建物及び関連施設設備並びに関連敷地の維持修繕、保全及び管理を行い、関連区域内の環境衛生及び秩序を維持するため、所有者に請求する費用をいう。

第3条 国家は、所有者が公開、公平、公正な市場競争メカニズムを通じて不動産管理業者を選択することを奨励し、不動産管理業者に対し、正当な価格競争を実施し、価格詐欺を禁止し、市場競争を通じて不動産管理サービス費を形成することを督励する。

第4条 国务院の価格主管部門は、国务院の建設行政主管部門とともに、全国の不動産管理サービス費の監督及び管理業務を所管する。

2 郡級以上の地方人民政府の価格主管部門は、当該人民政府の不動産行政主管部門とともに、当該行政区域内の不動産管理サービス費の監督及び管理業務を所管する。

第5条 不動産管理サービス費は、合理性、公開性及び費用とサービス水準適合性の原則に従わなければならない。

第6条 不動産管理サービス費は、異なる不動産の性質と特性に応じた政府指導価格と市場調整価格を実施するために、区分しなければならない。価格の具体的な形式は、省、自治区又は直轄市の人民政府の価格主管部門と不動産行政主管部門が共同で決定する。

第7条 不動産管理サービス費を政府指導価格で実施する場合、価格決定権限を有する人民政府の価格主管部門は、不動産管理サービス等級基準等に基づき、不動産行政主管部門と共同で対応する基準価格及びその変動幅を定め、定期的に公表しなければならない。具

体的な費用は、所有者と不動産管理業者会社との間の不動産管理サービス契約で約定された基準価格と変動幅による。

2 不動産管理サービス費を市場調整価格で実施する場合、所有者と不動産管理業者会社との間の不動産管理サービス契約で約定されたところによる。

第8条 不動産管理業者は、政府の価格主管部門が定めるところにより、不動産管理区域内の見やすい場所に、サービス内容、サービス基準、費用項目、費用標準等に関する情報を公示しなければならない。

第9条 所有者と不動産管理業者は、不動産管理サービス費料の約定においてパッケージ制又は報酬制等の形式を採用することができる。

2 パッケージ制は、所有者が不動産管理業者に固定不動産管理サービス費用を支払い、余剰又は損失を不動産管理業者が享有又は負担する不動産管理サービスの負担方式をいう。

3 報酬制とは、前払いされた不動産管理費のうち約定された比率で按分した金額又は約定された金額で不動産管理業者に支払い、残余の費用は全額、不動産管理サービス契約で約定された支出に使用され、残高又は不足額は、所有者が享有又は負担する不動産管理サービスの負担方式をいう。

第10条 建設企業と不動産購入者との売買契約は、不動産管理サービスの内容、サービス基準、サービス料金、費用負担方式及び費用請求開始時間等、不動産購入者の共同利益と約定が一致しなければならない。

第11条 不動産管理サービス費用のパッケージ制を実施する場合、不動産管理サービス費用の構成には、不動産管理サービスコスト、法定税金、不動産管理業者の利潤が含まれる。

2 不動産管理サービス費用の報酬制を実施する場合、不動産管理費の前払金には、不動産管理サービス支出及び不動産管理業者の報酬が含まれる。

3 不動産管理サービスコスト又は不動産管理サービス支出は、通常、次に掲げるの部分により構成される。

1. 管理サービス担当者の給与、社会保険及び規定により控除される福利費等
2. 不動産の共用部分、共用施設設備の日常運転、維持費用
3. 不動産管理区域の清掃衛生費用
4. 不動産管理区域の緑化保全費用
5. 不動産管理区域の秩序維持費用
6. 事務所費用

7. 不動産管理業者の固定資産の減価償却費用

8. 不動産の共用部分、共用施設機器及び住民責任保険費用

9. その他所有者の同意を得た費用

4 不動産の共用部分、共用施設設備の大規模修繕、中規模修繕、更新又は改修の費用は、特別維持修繕資金を通じて支出するものとし、不動産管理サービス支出又は不動産管理サービスコストに算入してはならない。

第12条 不動産管理サービス費用の報酬制を実施する場合、前払金による不動産管理サービス支出は管理の性質に属し、納付した所有者のために、不動産管理業者は、それを不動産管理サービス契約で約定された以外の支出に用いてはならない。

2 不動産管理業者は、不動産管理サービス資金の年度予算を所有者総会又は全ての所有者に公開し、不動産管理サービス資金の収支状況を少なくとも毎年1回以上公開しなければならない。

3 所有者又は所有者総会が不動産管理サービス資金の年度予算及び不動産管理サービス資金の収支状況について質問を提出した場合、不動産管理業者は、速やかに回答しなければならない。

第13条 不動産管理サービス費で報酬制を採用する場合、不動産管理業者又は所有者会議は、不動産管理サービス契約の約定に従い、不動産管理サービス資金の年度予算及び不動産管理サービス資金の収支状況を監査するために専門機関に依頼することができる。

第14条 不動産管理業者は、不動産管理サービスにおいて、国家の価格に関する法律及び規制を遵守し、不動産管理サービス契約を厳格に履行し、所有者に品質価格に見合うサービスを提供しなければならない。

第15条 所有者は、不動産管理サービス契約の約定に従い、不動産管理サービス費用又は不動産管理サービス資金を適期に全額を支払わなければならない。所有者が不動産管理サービス契約の約定に違反してサービス費用又はサービス資金を適期に支払わない場合、所有者委員会は、期限内に支払うよう督促しなければならない。期限内に支払われないときは、不動産管理業者は、法で定めるところにより追徴することができる。

2 所有者及び不動産使用者は、不動産使用者が不動産管理サービス費用又は不動産管理サービス資金を支払う約定をした場合、所有者は、その約定に従い連帯支払責任を負う。

3 不動産の譲渡が行われる場合、所有者又は不動産使用者は、不動産管理サービス費用又は不動産管理サービス資金を清算しなければならない。

第 16 条 不動産管理区域内で竣工したが未だ販売されていない不動産又は開発建設業者の事由により買主に約定通りに引き渡されていない不動産の場合、不動産管理サービス費用又は不動産管理サービス資金は、開発建設業者が全額負担する。

第 17 条 不動産管理区域内では、水道、電気、ガス、暖房、通信、ケーブルテレビ等業者は、エンドユーザーに関連料金を請求するものとする。不動産管理業者がこれらの費用の徴収を委託する場合、委託先から徴収手数料を徴収することができるが、所有者に対し手数料等の追加費用を請求してはならない。

第 18 条 不動産の共用部分及び共用施設設備を収益行為に利用する場合、関係所有者、所有者会議及び不動産管理業者の同意を得た後、関連規定に従い関連手続を経なければならない。所有者の所得収益は、主として特別維持修繕資金を補充するために用いなければならない。また、所有者総会の決定に従い使用することができる。

第 19 条 不動産管理業者が不動産管理サービスの実施を委託し、それに応じてサービス費用を徴収する場合、他の部門及び企業は、同一の性質と内容の費用を重ねて請求してはならない。

第 20 条 不動産管理業者が所有者の委託に応じて不動産管理サービス契約の約定以外のサービスを提供する場合、サービス費用は両当事者の約定による。

第 21 条 政府の価格主管部門は、不動産行政主管部門とともに、不動産管理業者のサービス内容、基準及び費用項目に対する監督を強化するものとする。不動産管理業者は、価格に関する法律、法規及び規定に違反した場合、「中華人民共和国価格法」及び「価格違法行為に対する行政処罰規定」に基づき政府の価格主管部門により処罰されるものとする。

第 22 条 各省、自治区、直轄市の人民政府の価格主管部門及び不動産行政主管部門は、この方法に基づき具体的な実施方法を定め、国家発展及び改革委員会及び建設部に報告しなければならない。

第 23 条 この方法は、国家発展及び改革委員会と建設部が共同して解釈責任を負う。

第 24 条 この方法は 2004 年 1 月 1 日から施行され、旧国家計画委員会と建設省が発出した「都市住宅地における不動産管理サービス費用暫定方法」(価格[1996]266 号)は同時に廃止される。

以上