勒发改规〔2025〕1号 签发：

关于调整疏勒县居民普通住宅物业服务

收费标准的通知

**各有关单位：**

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》（第8号令）《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》（新发改规〔2020〕8号）等文件精神，疏勒县发展改革委员会严格按照定调价工作程序，依法依规履行了社会调查、集体审议、座谈论证、征求书面意见、合法性审核、价格听证、影响分析评估等程序。完成了我县居民普通住宅物业服务收费价格调整工作，经报政府常务会议同意，现将疏勒县普通住宅物业服务收费价格调整有关事宜通知如下：

一、价格适用范围

根据《新疆维吾尔自治区物业服务管理办法》（新发改规〔2020〕8号）文件精神：

1.普通住宅小区的前期物业公共服务费及保障性住房物业公共服务费实行政府指导价，由市（设区市）、县（市）发展改革部门根据物业服务社会平均成本，按物业服务标准等级分类制定并公布基准价及其浮动幅度。

本办法所称普通住宅指单元式住宅楼栋。前期物业公共服务费指业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施物业服务的有偿收费

2.成立业主大会的普通住宅小区，由业主委员会或业主大会与物业服务企业协商确定物业公共服务费标准；未成立业主大会的普通住宅小区，执行前期物业公共服务费标准。

3.物业管理区域配套的幼儿园、学校、养老院（福利院）按普通住宅收取物业公共服务费。

4.非普通住宅及非住宅物业公共服务费实行市场调节价，由业主与物业服务企业协商确定。

非普通住宅一般指非单元式低层住宅楼栋，如联排跃层住宅、独门独户庭院住宅等，具体由建设单位在委托前期物业服务企业前，报物业管理行政主管部门认定。业主将普通住宅改为经营性用房按非住宅收取物业公共服务费。

二、疏勒县普通住宅物业服务收费标准调整方案

根据新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅《自治区工程建设标准<住宅物业服务标准>》（J12375—2020）文件，物业服务质量等级由低到高（从一级到四级）分四个等级，疏勒县普通住宅服务收费标准按照服务质量划分为四个等级：

## 普通住宅物业服务费收费标准

## （元/平方米）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务标准 | 多层无电梯普通住宅 | 高层或带电梯普通住宅 |
| 一级 | 0.50 | 1.00 |
| 二级 | 0.70 | 1.30 |
| 三级 | 0.90 | 1.60 |
| 四级 | 1.10 | 1.90 |

**（1）各级服务标准满意度：**根据新疆维吾尔自治区《住宅物业服务标准》文件规定，物业服务标准分为四个等级：一级服务业主满意率为60%以上；二级服务业主满意率为70%以上；三级服务业主满意率为80%以上；四级服务业主满意率为90%以上。各级服务内容逐级增多。

**（2）服务标准评定**：未成立业主委员会的普通住宅物业服务收费实行政府指导价。由县住房和城乡建设局依据《关于批准发布自治区工程建设标准<住宅物业服务标准>的公告》(2019年第238号)、《新疆物业管理条例实施细则》有关规定，对物业服务企业评定等级后，向价格主管部门备案后方可执行新标准，体现物业服务“质价相符"原则，未评定等级及备案的物业服务企业，按照调整物业服务中一级服务收费标准的80%执行，即多层0.4元/平方米、高层0.8元/平方米执行。

**（3）**已成立业主委员会的普通住宅物业服务收费实行市场调节价，由业主委员会与物业服务企业以合同方式协商确定物业服务内容、收费标准，并经由住建局、发改委、市场监督管理局共同备案后，实行服务价格。

**（4）**收费标准可根据小区实际情况进行下浮。

 三、普通住宅小区停车占道费和停放服务费标准

根据《新疆维吾尔自治区物业服务管理办法》（新发改规〔2020〕8号）文件规定，停车费分为：车位租赁费、场地占用费、停车服务费；**物业服务企业只能向业主收取其中的一项，不得重复收取**。调价方案如下：

|  |
| --- |
| **物业小区停车收费价格调整方案** |
| 单位：元/天·辆 |
| 名称 | 地上 | 地下 | 车位归属权 | 收取条件 | 收入支配权 |
| 场地占用费 | 1 | 2 | 全体业主共有 | 业主大会或80%业主同意，单独建账、单独核算 | 业主委员会或全体业主 |
| 停车服务费 | 0.3 | 0.6 | 购买车位业主或产权拥有者 | 物业服务企业提供相关共用设施设备运行，共用部位保洁、秩序维护等服务 | 物业服务企业 |
| 车位租赁费 | 2 | 4 | 建设单位/产权所有人 | 经住建局、自然资源局审核确定车位权属为建设单位属为建设单位 | 建设单位/产权所有人 |
| 备注: 1.临时停车，半小时内免费，超过半小时按1.5元/辆·小时收取，从第二个小时开始每小时按1元/辆·小时收取，全天最高不超过6元/辆·天; |
| 2.收费标准可根据小区实际情况进行下浮或免收。 |
| 3.租赁车位产生的服务费，由物业公司和建设单位/产权所有人协商，不得向承租人收取。 |

四、相关说明

（一）物业服务企业应在物业服务区域内醒目位置公示，收费备案批复，企业名称，服务内容，服务标准，计费方式，计费起始时间，服务项目，收费标准以及收费依据，12358价格举报电话等接受业主监督，不得向业主收取任何未予标明的费用。

（二）物业公共服务费按照不动产权属证书记载的建筑面积计算；尚未进行权属登记的，按测绘面积或购房合同记载的建筑面积计算。地下储藏室不得计入物业公共服务费计费面积，但用途用于居住的除外。

（三） 尚未出售、尚未交付或交付不符合法律法规规定条件的物业，物业公共服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的物业，物业公共服务费自交付公告结束次日起计算交纳。

（四） 建设单位与受委托方（物业服务企业）签订前期物业服务合同时，应当按价格主管部门发展改革部门新公布的政府指导价（基准价）确定物业公共服务标准等级和收费标准，同时在商品房预售合同附件中书面明确告知购房人。

（五）物业服务企业同时服务多个物业管理区域的，服务成本和收支应该按照物业管理项目分别核算。住宅小区停车收费、共用部位、共用设施设备经营收入应当单独列账，独立核算。

四、执行时间

本文自2025年4月1日起执行，有效期5年。由疏勒县发展和改革委员会负责解释，由疏勒县住房和城乡建设局协助市场监督管理局负责监督执行。

疏勒县发展和改革委员会

 （疏勒县粮食和物资储备局）

 2025年1月20日