

沙发改字〔2018〕39号

关于下达我县物业服务费价格的通知

沙湾县各物业服务公司：

为加强我县物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益，体现物业服务“质价相符、优质优价”原则，促进物业服务行业健康发展，根据《中华人民共和国价格法》及自治区发展和改革委员会、住房和城乡建设厅《关于印发〈新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法〉的通知》（新发改法规〔2016〕1189号），我委重新核定调整了我县物业服务费收费标准，经县人民政府《关于调整沙湾县物业服务费价格的批复》（沙政办函〔2018〕31号）批准同意，现将我县物业服务费收费标准及相关事宜通知如下：

一、收费原则

我县物业服务收费要遵循公开、合理、公平以及收费项目、标准与服务内容、服务质量相适应的原则。

二、收费项目标准及服务收费内容

（一）收费项目标准：

1、多层住宅及不带电梯的7层住宅物业服务基准价格为：一级服务费0.4元/平方米·月，二级服务费0.5元/平方米·月，三级服务费0.6元/平方米·月，四级服务费0.7元/平方米·月。

2、高层住宅物业服务基准价格为：一级服务费1元/平方米·月，二级服务费1.2元/平方米·月，三级服务费1.5元/平方米·月，四级服务费1.8元/平方米·月。

以上物业服务收费政府指导价均为基准价。

（二）服务收费内容

物业服务面积按照房屋权属证书记载的建筑面积计算；尚未进行权属登记的，暂按购房合同记载的建筑面积计算。

具备物业服务条件，依据住建部门出台的物业服务等级标准，取得相应物业服务资质的物业公司，在基准价基础上，按照上下10%的浮动幅度与业主协商确定具体的收费标准，公示无异议后报发改委报备执行。各等级物业服务收费标准均包括物业服务企业按照服务合同约定提供物业小区以下收费事项：1、公共区域清洁卫生；2、冰雪清除服务；3、公共区域维护秩序（安全、交通、消防等）服务；4、公共区域绿化养护服务；5、公共部位、公用设施设备的日常运行、保养及维护服务，每项服务内容收费占各等级服务收费标准的20%，缺少一项相应扣减20%的收费比例。

凡多层住宅加装电梯的，其电梯运行产生的费用按照实际发生成本由物业服务企业与业主协商确定。

三、收费公示内容

物业服务收费实行明码标价，物业服务企业应当在物业服务区域内显著位置公示企业名称、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，代收的水、电、气、热、有线电视等收费项目、收费标准以及收费依据、12358价格举报电话等，接受业主的监督，不得向业主收取任何未予标明的费用。

四、物业服务收费管理相关规定

前期物业服务收费按月收取，业主可以自行选择交费方式、交费时限；成立业主大会的住宅小区，业主应按照物业服务合同约定的交费方式、交费时间，及时交纳物业服务费。以上内容应当由物业服务企业和业主在物业服务合同中加以约定。

物业服务企业不承担收取自身不提供服务的费用的义务。任何单位不得强行委托物业服务企业代其向业主收费，供水（排污）、供电、供气、供热、通讯、有线电视、环卫等单位应当向住宅小区内的最终用户按照有关规定收取费用。需要委托物业服务企业代收费（代抄表）的，应与物业服务企业协商签订委托合同，并向物业服务企业支付酬金。

上述收费凡属于政府定价、政府指导价的，应当按相关规定执行，任何单位不得乱加价、乱收费。

未经价格主管部门批准，物业服务企业不得收取各种类型押金、保证金等担保性费用。物业服务企业不得向进入住宅小区内为业主提供配送、维修、安装等服务的外来人员收取包括办证费在内的任何费用。

五、物业服务收费矛盾纠纷的解决途径

物业服务未达到合同约定的服务质量，业主大会或业主可按照合同约定，要求物业服务企业整改；整改后仍未达到合同约定的，业主大会或业主按照合同约定依法追究物业服务企业违约责任。

六、住房和城乡建设管理局按照《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》第十条的规定，对全县物业服务企业依据《住宅物业服务标准》（自治区工程建设标准，编号为：XJJ056-2013）确定物业服务等级，做好物业服务费价格调整前宣传及物业服务等级公示等工作，并对物业服务全程进行监管，充分体现“分等定价、质价相符、优质优价”的原则，确保我县物业服务费顺利调整。

七、调整后的沙湾县物业服务费收费标准，自2018年7月1日起执行。沙发改字〔2012〕3号文及沙发改字〔2013〕

177 号文同时废止。

八、各物业公司严格按照通知规定执行，并自觉接受我委及业务主管部门的监督检查。对物业服务企业乱收费、拒不执行收费备案制度、不按规定进行收费公示等价格违法行为，将依法予以严肃查处。

沙湾县发展和改革委员会

2018 年 3 月 28 日

抄送：县委办、政府办、住建局、监察局、财政局、信访局，
蒋传军同志，本委领导、价格监督检查局、收费股，留存。

沙湾县发展和改革委员会

2018 年 3 月 28 日印发
