英发改字【2024】402号

关于英吉沙县普通住宅小区物业服务

收费标准的通知

英吉沙县住房和城乡建设局、市场监督管理局：

为进一步规范英吉沙县物业服务收费行为，提升服务质量和水平，强化物业服务收费监管，保障物业服务企业和业主的合法权益。根据自治区发改委《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）、自治区住建厅《住宅物业服务标准》等有关文件和政策要求，英吉沙县发展改革委对英吉沙县物业服务成本进行了测算，在成本监审基础上，结合英吉沙县实际，制定出《关于英吉沙县物业服务成本审核及调价方案》，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，经英吉沙县2024年第11次常务会议研究同意，现将英吉沙县普通住宅小区物业公共服务价格有关事项通知如下:

一、普通住宅小区物业服务收费

（一）执收范围：普通住宅小区的物业公共服务费及保障性住宅物业公共服务费。未成立业主大会（业主委员会）提供物业服务的普通住宅，物业服务收费实行政府指导价。已成立业主大会（业主委员会）的普通住宅小区，由业主大会（业主委员会）与物业服务企业协商确定物业服务标准等级、物业公共服务费标准。

（二）收费标准：按照新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅《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）文件，将英吉沙县物业服务价格分为四个等级，做到服务与价格相匹配，提高企业服务意识和服务水平，收费标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务等级 | 多层无电梯普通住宅（元/月·平方米） | 高层或带电梯普通住宅（元/月·平方米） |
| 一级 | 0.4 | 1.0 |
| 二级 | 0.5 | 1.2 |
| 三级 | 0.6 | 1.5 |
| 四级 | 0.7 | 2 |

二、配套措施

**（一）建立物业服务等级认定制度。**为切实维护业主的合法权益，规范从业人员行为，促使企业提供质价相符的服务，县住建局2025年6月1日前完成全县物业服务等级标准编制工作，制定物业服务等级认定办法，并在2025年12月31日前完成各普通住宅小区物业服务等级评定，同时向社会公布。经县住建局统一认定物业服务等级的普通住宅小区，执行对应等级的收费标准；未经县住建局统一认定物业服务等级的普通住宅小区，按照一级服务收费标准执行。物业服务收费须向县发改委、住建局、市场监督管理局备案，经批准后方可执行。县住建局会同发改委、市场监督管理局负责指导和监督物业服务收费管理工作。

**（二）建立业务服务质量的定期抽查和业主评价制度，实行动态监督。**由县住建局牵头严格落实县级物业服务及收费标准，定期组织相关人员对物业企业的物业服务及收费标准进行有针对性的或随机监督检查，同时组织业主代表对物业企业的服务质量进行评价，综合检查情况及评价结果形成最后评价结论向业主公示，对服务等级达不到原认定等级的物业服务企业，收费标准降低一个等级。

**（三）加强诚信建设。**县住建局要加快建立物业企业信用档案，健全行业自律公约和职业道德准则，开展信用承诺、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，引导本行业增强依法诚信经营意识。对违反法律法规和行业规范行为的企业开展行业惩戒，视情节轻重对失信会员实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。

三、监督管理

物业服务企业应当执行明码标价规定，可采取公示栏、公示牌、收费表、收费清单、收费手册、媒体公众号等方式实行明码标价。内容包括：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。行业部门代收的水、电、气、暖、有线电视等收费项目，发展改革委、住房城乡建设局、市场监管局等行业单位应督促供应企业与物业公司签订代收合同，严格按照收费情况、收费项目、收费标准以及收费依据进行收费坚决杜绝加收服务费用。行业部门应加大监督检查力度，对加收服务费的严肃查处，公布12315消费维权举报电话，接受业主的监督，不得向业主收取任何未予标明的费用。

四、其他事宜

本通知未尽事宜，严格按照《中华人民共和国民法典》《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》及有关政策规定执行。本通知自2025年1月1日起执行，有效期5年，执行过程中，如遇上级政策调整，从其规定。《喀什地区物业服务收费管理实施办法》（喀发改农价【2013】104号）已按权限废止。

英吉沙县发展和改革委员会

2024年12月9日