**关于规范十二师住宅小区物业服务收费和停车服务收费方案（征求意见稿）**

根据《新疆维吾尔自治区物业管理条例》《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》（新发改规〔2020〕8号）等文件精神，对住宅小区物业服务收费和停车服务收费行为进行规范，按照“同域同价”原则明确十二师辖区住宅小区物业服务收费和停车服务收费标准。具体内容如下：

1. 住宅小区物业服务收费

（一）一〇四团、五一农场、三坪农场、头屯河农场、西山农牧场、常州街片区参照乌鲁木齐市《关于规范乌鲁木齐市住宅小区物业服务收费和停车服务收费的通知》（乌发改医价〔2017〕62号）收费标准执行。具体收费标准为：

**1.**未成立业主大会（业主委员会）提供前期物业服务的普通住宅（指单元式住宅楼栋）物业服务收费实行政府指导价。

根据物业服务质量等级由低到高（从一级到四级）对应的物业服务收费标准分别为：

①多层不带电梯普通住宅：一级服务0.5元/月·平方米、二级服务0.6元/月·平方米、三级服务0. 7 元/月·平方米、四级服务0.8元/月·平方米。

②高层或带电梯普通住宅：一级服务0.8元/月·平方米、二级服务1.1元/月·平方米、三级服务1.5元/月·平方米、四级服务2.0元/月·平方米。

**2.**已成立业主大会（业主委员会）的普通住宅物业服务收费实行市场调节价。

**3.**非普通住宅及非住宅物业服务收费实行市场调节价，具体物业服务收费标准由物业服务企业与业主或业主大会（业主委员会）自主协商确定。

**4.**住宅物业服务质量等级按照自治区住建厅《关于批准发布自治区工程建设标准〈住宅物业服务标准〉（XJJ056－2019）》（新建标函〔2019〕238号）执行。每个物业服务质量等级对应的物业服务收费标准为基准价格，具体收费标准可上下浮动10%。

（二）二二一团参照吐鲁番市《关于制定吐鲁番地区普通住宅物业综合服务费基准指导价的通知》（吐地发改价管〔2014〕131号）收费标准执行。具体收费标准为：

**1.**未成立业主大会（业主委员会）的普通住宅（指单元式住宅楼栋）前期物业公共服务费、保障性住宅物业公共服务费：

根据物业服务质量等级由低到高（从一级到四级）对应的物业服务收费标准分别为：

①多层不带电梯普通住宅：一级为0.3元/月·平方米、二级为0.4元/月·平方米、三级0.5元/月·平方米、四级0.6元/月·平方米。

②高层或带电梯普通住宅：一级为0.8/月·平方米、二级为1.1元/月·平方米、三级为1.5元/月·平方米、四级为2.0元/月·平方米。

**2.**已成立业主大会（业主委员会）的普通住宅物业服务收费实行市场调节价。

**3.**非普通住宅及非住宅物业服务收费实行市场调节价，具体物业服务收费标准由物业服务企业与业主或业主大会（业主委员会）自主协商确定。

**4.**住宅物业服务质量等级按照自治区住建厅《关于批准发布自治区工程建设标准〈住宅物业服务标准〉（XJJ056－2019）》（新建标函〔2019〕238号）执行。每个物业服务质量等级对应的物业服务收费标准为基准价格，具体收费标准可上下浮动10%。

（三）二二二团参照昌吉州《关于调整我州物业服务收费标准及有关问题的通知》（昌州计价费〔2006〕44号）收费标准执行。具体收费标准为：

**1.**未成立业主大会（业主委员会）的普通住宅（指单元式住宅楼栋）前期物业公共服务费、保障性住宅物业公共服务费：

根据物业服务质量等级由高到低（从一级到四级）对应的物业服务收费标准分别为：

①多层不带电梯普通住宅：一级为0.5元/月·平方米、二级为0.4元/月·平方米、三级0.3元/月·平方米、四级0.2元/月·平方米。

②高层或带电梯普通住宅：：一级为1.3元/月·平方米、二级为1.3元/月·平方米、三级为1.0元/月·平方米。

**2.**已成立业主大会（业主委员会）的普通住宅物业服务收费实行市场调节价。

**3.**非普通住宅及非住宅物业服务收费实行市场调节价，具体物业服务收费标准由物业服务企业与业主或业主大会（业主委员会）自主协商确定。

**4.**一、二级标准可在所定标准基础上上下浮动10%，带电梯的多层住宅按高层住宅标准下浮15%执行。

二、住宅小区停车服务收费

（一）一〇四团、五一农场、三坪农场、头屯河农场、西山农牧场、常州街片区参照乌鲁木齐市《关于规范乌鲁木齐市住宅小区物业服务收费和停车服务收费的通知》（乌发改医价〔2017〕62号）收费标准执行。具体收费标准为：

**1.**物业管理区域内的地上（地面）停车服务收费最高70元/车·月。临时进入居民住宅小区的社会车辆，首小时以内不收费，超过1小时按2元/小时收取（不足1小时按1小时计费），每天（24小时以内）最高收取10元。

对普通住宅小区内业主拥有产权（或使用权）的车库或车库内的车位按照普通住宅物业服务收费标准收取物业服务费用（含车库公共照明用电费用）。其中：①多层住宅小区按照该小区多层住宅物业服务费标准收取；②高层住宅小区按照该小区高层住宅物业服务费标准收取；③多层、高层混合住宅小区共用地下车库（车位）的，按照该小区高层住宅物业服务费标准收取；④住宅和非住宅混合的小区，对住宅业主按照该小区住宅物业服务费标准收取，对非住宅业主实行市场调节价。

以上停车服务收费标准适用于前期物业管理，业主大会（业主委员会）成立后实行市场调节价。

**2.**租用地下车库（车位）和机械化立体停车库（车位）的实行市场调节价。

**3.**已购买小区内建设的机械化立体停车库（车位）或机械台板式停车库的停车物业服务费实行市场调节价。

4.在首先保证满足业主停车需求的情况下，小区内经相关部门批准向社会开放的停车场，按不超过同类地段的占道停车收费标准。

5.按照规划设计要求有供暖设施设备并按设计温度正常供暖的地下车库（车位），其热费的收缴应按照《乌鲁木齐市供热管理条例》执行。

（二）二二一团、二二二团住宅小区停车服务收费按照原有标准执行，不作调整。

三、减免政策

（一）对执行任务的军车、警车、消防车、救护车、救灾抢险车、应急处突车、环卫车、市政设施维护维修车、城市管理行政执法车、殡葬车以及其他执法执勤车辆免收停车费。

（二）鼓励给予新能源机动车优惠的停车服务政策。

（三）鼓励各停车场在国家法定节假日及调休、补休、连休期间，探亲访友占用住宅小区的车位（含地面、地下）的车辆免收停车费。

（四）法律法规规定的其他应当免收的车辆。

四、严格执行公示制度

 （一）物业服务收费必须严格执行明码标价制度。物业服务企业应将服务内容、服务标准、计费方式、服务项目、收费标准以及收费依据、监督举报电话等在物业服务区域内显著位置公示，接受业主监督。

（二）严格执行公共收益收支公示制度。物业服务企业要在物业服务区域内显著位置每半年（当年7月31日之前，次年1月31 日之前）公示一次小区公共收益收支情况，接受所在社区、业主大会（业主委员会）、业主（使用人）监督。

五、建立联合监督检查机制

（一）各团场、常州街片区管委会负责组织、指导本辖区的业主成立业主大会和业主委员会选举换届，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，做好业主委员会备案、登记、档案管理等工作；协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，加强物业管理调解组织建设，发挥基层综治中心和网格员作用，积极促进物业管理矛盾就地化解。

（二）师住房和城乡建设部门负责对师域内物业管理活动实施监督管理；师发展改革部门按照定价权限制定物业服务收费标准，根据物业服务成本变动情况，适时调整前期物业公共服务费政府指导价。

（三）师市场监督管理、住房和城乡建设行政主管部门要进一步加强对建设单位、物业服务企业收费行为的监督检查，对物业服务企业不按规定收费、未实行明码标价等违法行为，依法严肃查处。

六、执行兵地价格联动联调机制

按照《第十二师兵地价格联动联调机制工作方案（试行）》，在统筹成本、收益及“同域同价”基础上，视相邻州（市）、县（市）价格调整情况，报经十二师同意后及时进行价格调整。

七、执行时间

本通知自印发之日起执行，此前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。