叶发改规〔2025〕1号

关于制定叶城县居民普通住宅前期物业服务收费标准的通知

叶城县住房和城乡建设局、发展和改革委员会、市场监督管理局、各物业服务企业：

根据叶城县人民政府《关于确定叶城县居民普通住宅前期物业服务定价方案的批复》（叶政复【2025】83号）精神，现将有关事项通知如下：

一、价格适用范围

根据《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》（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。基准价是根据多家住宅小区物业服务的平均成本计算所得，浮动幅度则由各住宅小区根据自身服务质量和成本具体情况确定。

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。

3.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。

4.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。

5.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、叶城县居民普通住宅前期物业服务定价方案

按照“保本微利、可持续发展”的原则，对标自治区住建厅《住宅物业服务标准》（J12375-2020），物业服务等级由低到高（从一级到四级）分四个等级，叶城县普通住宅前期物业服务收费标准按照服务质量划分为四个等级：

叶城县普通住宅前期物业服务收费标准

服务等级	多层无电梯普通住宅 (元/平方米·月)	高层或带电梯普通住宅 (元/平方米·月)
------	------------------------	-------------------------

一级	0.45	0.95
二级	0.60	1.25
三级	0.75	1.60
四级	0.90	1.90

1.各级服务标准满意度：根据自治区住建厅《住宅物业服务标准》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：未成立业主大会的普通住宅小区物业服务收费实行政府指导价，由住建部门评定物业服务企业服务等级，向价格主管部门申请价格备案后执行前期物业服务费标准。为体现物业服务“质价相符”原则，未经住建部门评定等级并备案的物业服务企业按照一级物业服务价格的80%执行，即多层无电梯普通住宅0.36元/平方米·月、高层或带电梯普通住宅0.76元/平方米·月。

3.成立业主大会的普通住宅小区物业服务收费实行市场调节价，由业主委员会或业主大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、发展改革委、市场监督管理局共同备案后执行服务价格。

4.收费标准可根据小区实际情况进行下浮。

三、居民普通住宅小区内停车服务定价方案

1.政策规定。根据《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）文件规定，住宅小区停车收费，指在物业管理区域内租赁或占有建设单位、业主共有及业主自购的车库、车位，由业主、物业使用人交纳的车位租赁费、场地占用费、停车服务费。车位租赁费，指业主、物业使用人租赁属于建设单位所有权的车库、车位所交纳的费用。场地占用费，指业主、物业使用人占用全体业主共有的道路、车库、车位所交纳的费用。停车服务费，指购买车库、车位产权（或拥有长期使用权）的业主，交纳的物业服务企业提供相关共用设施设备运行、共用部位保洁、秩序维护等服务产生的费用。物业服务企业只能向业主收取车位租赁费、场地占用费、停车服务费中的一项，不得重复收取。

2.收费性质。普通住宅物业管理区域的车位租赁费和普通住宅前期物业管理的场地占用费、停车服务费实行政府指导价，非普通住宅物业管理区域的住宅小区停车收费实行市场调节价。

3.定价方案如下：

小区停车费方案简表

单位：元/辆·天

名称	地上	地下	车位归属权	收取条件	收入支配权	备注
----	----	----	-------	------	-------	----

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	5	建设单位	经住建局审核确定车位权属为建设单位	建设单位	

临时停车：地上停车半小时内免费，超过半小时按1元/辆·小时收取，全天最高不超过8元/辆·天；地下停车半小时内免费，超过半小时按2元/辆·小时收取，全天最高不超过16元/辆·天（收入归全体业主支配）；收费标准可根据小区实际情况进行下浮，下浮率不限。

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服务企业，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服务企业，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。

（六）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日前，次年1月31日前）公示一次小区公共收益收支情况，接受所在社区、业主大会、业主监督。

五、执行时间

本文自2026年1月1日起执行，有效期5年，由叶城县发展改革委负责解释，物业服务标准由县住建局负责解释。如遇法律、法规或国家、自治区、地区有关政策调整变化的，从其规定。凡之前有关规定与本通知不符的，按本通知执行。

叶城县发展和改革委员会

2025年8月27日