### **《**汉中市汉台区物业服务收费标准》****

### **（征求意见稿）》的起草说明**

根据《汉中市物业服务收费管理细则》第六条要求，市中心城区物业服务费和停车服务费政府指导价标准，由汉台区和南郑区按照程序分别制定本行政区域内的物业服务收费政府指导价标准，报区人民政府审定后执行 (汉中经济技术开发区、兴汉新区、航空经济技术开发区属于政府指导价的物业服务费和停车服务费指导价标准参照属地标准执行 )。现就《汉中市汉台区物业服务收费标准》（征求意见稿）（以下统一简称“《标准》”）有关情况说明如下：

一、起草背景

**一是**贯彻《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省物业服务收费管理办法》、《汉中市物业服务收费管理细则》，落实物业服务费实行“一费制”的要求，维护业主和物业服务人的合法权益。

**二是**我区现行物业服务费及停车服务费执行的是2014年、2012年省物价局和省住建厅制定的标准。目前，存在着停车服务费偏高和物业服务收费不规范等问题，通过出台物业服务费和停车服务费政府指导价标准，实行等级（类别）服务、等级（类别）收费、规范管理，推动形成公平竞争、优胜劣汰的物业服务市场环境。

**三是**目前我区住宅物业服务普遍存在服务标准不明晰、权责划分不明确、费用收支透明度不高等问题，常常导致部分业主把建设单位遗留的房屋质量等问题归结为物业服务收费问题，引发诸多矛盾。加之住宅小区车位租赁、车位管理、地上车位场地使用等收费社会反映强烈，部分小区由于缺乏明确的临时停车收费政策和收费标准，导致部分车主不愿购买或租用车位，大量挤占小区道路、城市道路等公共资源，乱停乱放问题较为突出，亟需通过调整停车服务费缓解住宅小区“停车难”“停车贵”等问题。

二、政策依据、主要目的、基本原则、起草历程和突出特点

（一）政策依据：《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国价格法》、国务院颁布的《物业管理条例》、《陕西省定价目录》《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省物业服务收费管理办法》、《汉中市住宅小区物业服务指导标准》、《汉中市物业服务收费管理细则》、《汉中市物业管理区域内交通工具停放场所类别标准》等法律、法规及有关规定，结合我区实际，制定本标准。

（二）主要目的：规范我区物业服务收费行为，维护业主和物业服务人的合法权益，促进物业服务行业健康发展，提升物业服务管理水平。

（三）基本原则：**一是**坚持以人为本，以关注民生和构建和谐社会为出发点，把不断提高我区居民生活质量和水平作为根本目的的原则；**二是**坚持政府指导，注重明确政府指导的责任，提倡建设单位、业主或业主大会通过市场竞争机制选择物业服务人，物业服务人开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈等价格违法行为的原则；**三是**坚持统筹兼顾，在充分考虑业主承受能力的前提下，兼顾物业服务人的利益，依法依规建立诚实守信、公开合理、质价相符的物业服务收费机制的原则。

（四）起草过程：按照《汉中市物业服务收费管理细则》要求，结合我区成本调查（测算）和100多个小区物业收费现状的调研，综合考虑小区容量，场地设施，企业成本，业主承受能力和经济社会发展状况等汉台实际情况，制定了《汉中市汉台区物业服务费和停车服务费政府指导价标准（审议稿）》。经过多次广泛征求并召开由区级部门和办事处、区人大代表、区政协委员代表、物业服务公司代表和业主代表意见建议座谈会，采纳了合理意见建议后制定了《汉中市汉台区物业服务费和停车服务费政府指导价标准（审议稿）》，并提交区政府专题会议研究审定后，形成了《汉中市汉台区物业服务收费标准》（征求意见稿）。

（五）突出特点：总体上体现“三性”：**一是**合法性。《标准》中的条款内容，有国家的《物业管理条例》、《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省物业服务收费管理办法》、《汉中市物业服务收费管理细则》作支撑。其内容符合《条例》、《办法》、《细则》精神要求。**二是**约束性。《标准》中的条款，对业主和物业服务人都具有约束。**三是**指导性。《标准》中的条款，对物业服务收费行为具有明确的规范指导。

三、主要内容及说明

《标准》包括物业服务收费政府指导价标准和停车服务费政府指导价指导标准。

物业服务收费政府指导价标准由高层住宅物业服务费政府指导价标准、多层住宅物业服务费政府指导价标准两大类。《汉中市汉台区物业服务收费标准》（征求意见稿），按照《汉中市物业服务收费管理细则》第十一条、第十二条规定为“一费制”标准，即物业服务区域内照明、景观、消防、安防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备的用水（未移交给供水企业管理维护的二次供水设施，其营运、维护和管理产生的费用计入物业服务成本）、用电费用以及电梯维护保养、年检费用计入物业服务成本，不得单独收取。

停车服务费政府指导价标准由室内（一类、二类、三类）、露天（一类、二类、三类）、临时停车服务费政府指导价标准三大类。按照《汉中市物业服务收费管理细则》第十三条规定停车服务费成本由交通工具停放服务设施设备日常运行费、保养维护费、检验检测费、设备折旧费、职工薪酬、清洁卫生费、秩序维护费、管理费分摊以及经业主或者业主大会同意的其他费用组成。与物业服务费成本相重叠的部分应当独立核算，按比例分担，不得重复计算。

（一）政府指导价和市场调节价适用的范围

根据《陕西省定价目录》《陕西省物业服务收费管理办法》、《汉中市物业服务收费管理细则》的规定，物业服务收费按照物业服务的不同性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价：

保障性住房、房改房、老旧住宅和业主大会成立之前的住宅小区（多层、高层）物业服务费（包含停车服务费）实行政府指导价标准。除此之外，其他类型物业的物业服务费和停车服务费实行市场调节价。

（二）指导标准的适用区域

物业服务收费政府指导价标准只适用汉台区范围内实行政府指导价的物业服务收费行为。

（三）几点说明

《细则》紧紧围绕业主和物业服务人关心关注的热点、重点、难点、疑点等问题，进行了明确和规范，真正做到落细、落实、落地。

1.实行政府指导价的物业服务费实行等级服务、等级收费；实行政府指导价的停车服务费实行分类别收费；物业服务人等级服务标准实行年度评价、认定、公示和动态管理（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第六条）。

2.实行政府指导价管理的物业服务费和停车服务收费标准为最高限价。物业服务人与业主在政府指导价范围内通过合同约定具体标准，并实行备案管理（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第七条）。

3.实行政府指导价的物业服务收费仅适用于包干制（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第十条）。未移交给供水企业管理维护的二次供水设施，其营运、维护和管理产生的费用计入物业服务成本（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第十一条）。

4.旨在推行物业服务费“一费制”。即改变原住宅小区基础物业费、公摊水电费、电梯费分项收取的方式，实行“三费合一”，物业管理区域内的公摊水电费、电梯费计入物业服务费成本，不再单独另行收取（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第十二条）。

5.住宅预售前，建设单位应当按照有关规定选聘物业服务人，结合相关标准，确定预售物业项目服务等级、停车场所类别等内容，经本辖区物业管理行政主管部门核准，向价格主管部门备案，进行合同约定（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第十五条）。

6.空置期间的物业服务费按物业服务合同约定收费标准的70%交纳，停车服务费按物业服务合同约定收费标准的50%交纳（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十条）。按照住建等部门的相关规定签订装修管理协议，书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，不得以装修管理费、装修服务费等名目收取未提供实质性服务内容的收费（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十五条）。

7.物业服务人应当在显著位置公示共用部位、共用设施设备分布图、明确车位权属，便于业主查询（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十六条）。利用、占用共用部位、共用设施设备从事广告、出租等经营活动的，由业主共同决定是否收取场地占用费、车位租赁费以及收取标准和用途等事项，依法办理相关手续并单独记账，所得收益归属全体业主所有，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十八条）。

8.物业服务收费应按规定实行明码标价（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十七条）。每年第一季度将上一年度物业合同履行情况、归属业主收益等情况在物业服务区域内显著位置公示，公示期不得少于一个月（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第三十一条）。

9.人防工程不得出售、附赠；产权属业主的不得实行车位买断；完全产权的配建停车场（位）和地下停车场（所），可以实行车位出售、附赠、出租；车位买卖和租赁价格实行市场调节价，由双方协商确定（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第二十九条）。

10.业主违反约定逾期不支付物业服务费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以依法申请调解、仲裁、提起诉讼（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第三十三条）。

11.进一步明确了街道办事处（镇人民政府）物业服务属地管理、物业协会行业自律、业主和物业服务人权利与义务、政府相关部门监管职责，形成协同配合、齐抓共管的良好局面（详见《汉中市物业服务收费管理细则》第五、六、三十三、三十四、三十五条）。

汉中市汉台区发展和改革局

2023年11月9日