

我市印发《方案》 7月1日起执行 前期物业服务收费和停车收费有调整

本报讯(记者 吴戈) 5月20日,记者从银川市发改委了解到,为进一步规范我市普通住宅前期物业服务及停车收费管理工作,银川市发改委和住建局联合印发了《银川市普通住宅前期物业服务 and 停车收费政府指导价标准方案》(以下简称《方案》),该《方案》将于2024年7月1日起实施。

《方案》规定,银川市辖区三区(兴庆区、金凤区、西夏区)内,物业服务 and 停车收费根据不同物业的性质和特点,分别实行政府指导价或市场调节价。其中,业主大会成立前的普通住宅前期物业服务 and 小区停车收费(包含业主大会成立之前车位服务费、租赁(使用)费及临时停车费)将实行政府指导价。

《方案》规定,业主大会成立前的普通住宅前期物业服务收费标准实行政府指导价,并按照“一费制”收取,即物业管理区域内照明、绿化、消防、安防、电梯等归属业主共有公共配套设施设备运行所产生的费用计入物业服务费成本,不得单独收取。

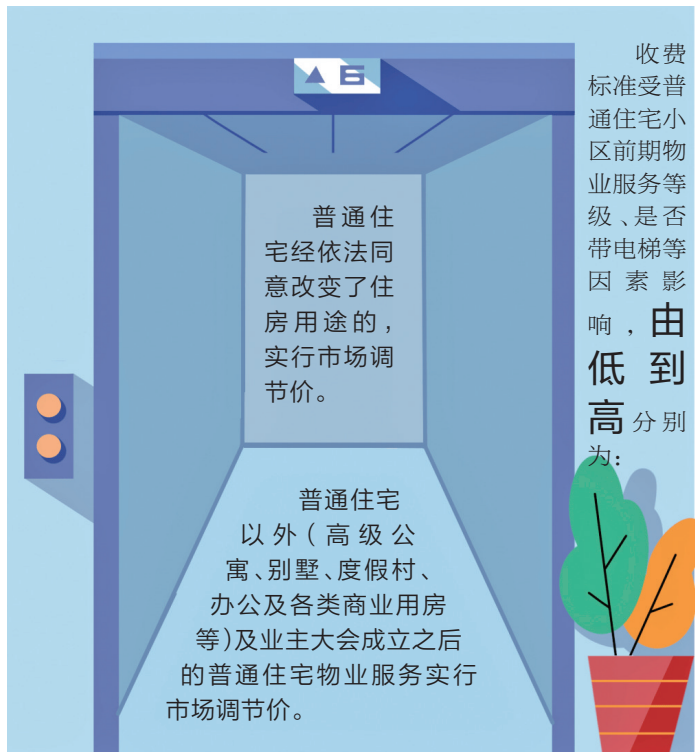
关键词解析

普通住宅前期物业 ➡ 指在房屋出售前已由建设单位选聘的物业服务企业

普通住宅物业 ➡ 指在成立业主大会后,由业主大会决定选聘物业服务企业

知晓方式 ➡ 业主可通过查看小区公示栏、《(前期)物业服务合同》或向辖区住建部门咨询等方式
知晓自己所在小区是前期物业服务还是物业服务

物业费调整



停车费调整

住宅小区停车收费实行政府指导价

地上停车位最高收费标准

服务费 **50元**/车位(库)·月

租赁(使用)费 **60元**/车位(库)·月

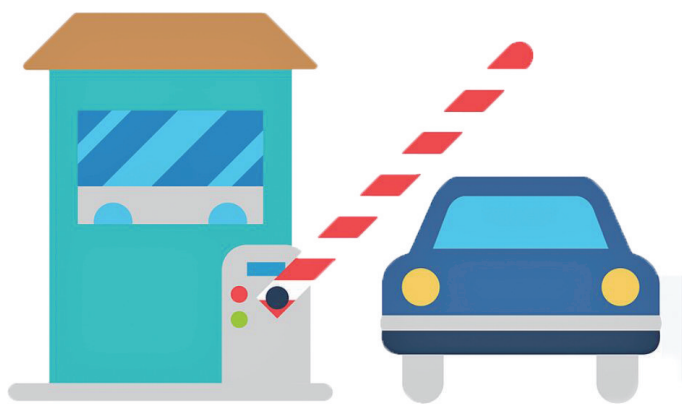
地下停车位最高收费标准

服务费 **60元**/车位(库)·月

租赁(使用)费 **230元**/车位(库)·月

下浮不限。

另外,住宅小区临时停车收费标准不得高于其在区域社会公共停车场收费标准。机械立体停车设施收费及业主大会成立之后的停车收费标准实行市场调节价。



政策解读

关于此次调整 你想知道的都在这里

记者 吴戈

物业服务“小问题”,牵涉着群众福祉“大民生”。针对此次印发的《银川市普通住宅前期物业服务 and 停车收费政府指导价标准方案》(以下简称《方案》)中,大家关注的问题记者请银川市发改委相关负责人进行了解。

●为什么要调整前期物业服务收费和停车收费?

答:

目前,我市普通住宅小区前期物业服务 and 停车收费实行市场调节价,各小区物业收费 and 停车收费标准差异较大、业主与物业企业协商困难等问题日益凸显,群众期盼实行政府指导价的呼声越来越高。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《宁夏回族自治区物业管理条例》《银川市物业管理条例》《政府制定价格行为规则》《政府制定价格成本监审办法》《宁夏回族自治区政府定价目录》等要求,经市政府研究同意,我市普通住宅小区前期物业服务收费 and 停车收费实行政府指导价管理。

《方案》的形成经过了成本监审、稳定风险评估、公开征求意见、部门论证座谈会、合法性审查等程序,并面向社会广泛征求意见和建议。市民、物业企业、行业协会踊跃参与、积极建言献策,共征集到意见建议396条,包括物业管理协会、房地产业协会、物业公司书面建议11份,并进行了吸纳完善。

●什么是“一费制”?有什么好处?

答:

参考周边城市及物业服务收费相对较成熟城市做法,实行“一费制”可以解决目前住房物业服务公共性收费计算复杂、项目多、监管难等问题,进一步规范物业收费行为,理顺收费结构,促进物业企业提高服务质量。因此,改变现行物业费、电梯费、水电公摊费分项收费形式,将物业管理区域内照明、绿化、消防、安防等归属业主共有公共配套设施设备的用水、用电及电梯维护保养 and 年检费用计入物业服务费成本,合并为一费收取,不再单独另行收费。

●为什么只明确“前期”而不是“所有”普通住宅物业服务收费?

答:

按照《宁夏回族自治区定价目录》规定:“普通住宅小区前期物业服务收费 and 停车收费,由各市、县人民政府根据业主与物业服务企业、停车服务企业是否具备协商议价条件等实际情况,确定实行政府指导价或市场调节价。”

前期物业服务收费在房屋出售前已由建设单位与其选聘的物业服务人确认,此时业主并未产生,不具备协商议价条件。为保障全体业主权益,普通住宅的前期物业服务收费执行政府指导价。后期住宅小区交付使用,召开业主大会成立业主委员会后,业主具备协商议价条件,物业服务收费标准 and 收费方式经业主共同决定,执行市场调节价,不再执行政府指导价。

业主可以通过查看小区公示栏《(前期)物业服务合同》或向辖区住建部门咨询等方式,知晓自己小区是前期物业服务还是物业服务。

●《方案》适用的范围有哪些?

答:

《方案》主要适用银川市辖区三区(兴庆区、金凤区、西夏区)业主大会成立前的普通住宅前期物业服务 and 小区停车收费(包含业主大会成立之前车位服务费、租赁(使用)费及临时停车费)。

保障性安居工程、农民安置住宅小区、老旧小区物业服务收费标准仍按《关于规范银川市保障性安居工程农民安置住宅小区 and 老旧小区物业服务收费标准的通知》(银价发〔2016〕36号)文件执行。老旧小区完成整治改造后,街道办事处、乡(镇)人民政府应当组织业主成立业主大会,由业主大会决定选聘物业服务企业或者由业主自行管理物业,物业服务收费标准 and 收费方式经业主共同决定,执行市场调节价,不再执行政府指导价。

●如遇乱收费如何举报?

答:

业主可以通过12345政务热线举报乱收费行为,也可以向所在辖区住建和市场监管部门反映,市发改委、住建局、市场监管局将依法依规维护业主合法权益。物业服务合同的签订、合同履行等涉及民事法律关系的问题,业主与物业服务企业通过协商或法律途径解决。

●已签订前期物业服务合同的住宅小区如何执行新规?

答:

政府指导价的物业服务收费标准为最高限价。物业服务企业与业主需结合本住宅项目的物业服务等级、服务内容等情况,在政府指导价范围内协商约定本物业项目的物业服务费 and 停车服务费具体标准。

主要分为以下三种情况:一是新建住宅小区,按照本方案的规定执行新的物业服务收费标准;二是已签订《前期物业服务合同》且已成立业主大会(业委会)的住宅小区,收费标准的调整由业主大会或业委会与物业公司协商确定,施行市场调节价;三是已签订《前期物业服务合同》但未成立业主大会(业委会)的,按照《宁夏回族自治区物业管理条例》《银川市住宅小区物业服务星级化评定实施办法(试行)》相关规定,在政府指导价范围内调整并签订新的物业服务合同。价格调整后,物业服务质量应与服务等级标准相匹配,物业服务企业不得单方面制定和调整物业服务收费标准。

名词解释

市场调节价 ➡ 指由经营者自主制定,通过市场竞争形成的价格

政府指导价 ➡ 指依照本法规定,由政府价格主管部门或者其他有关部门按照定价权限 and 范围规定基准价及其浮动幅度,指导经营者制定的价格

政府定价 ➡ 指依照本法规定,由政府价格主管部门或者其他有关部门,按照定价权限 and 范围制定的价格。