

宝鸡市金台区人民政府办公室文件

宝金政办发〔2022〕3号

宝鸡市金台区人民政府办公室 关于印发《金台区推进落实物业服务收费 “一费制”政策工作方案》的通知

各镇、街道办事处，区政府各相关工作部门，各物业服务企业：

《金台区推进落实物业服务收费“一费制”政策工作方案》已经区政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

宝鸡市金台区人民政府办公室

2022年1月20日



金台区推进落实物业服务收费“一费制” 政策工作方案

为进一步推进《宝鸡市物业服务收费实施细则》（以下简称：《细则》）在我区顺利实施，切实解决政策落地过程中出现的问题，确保“一费制”政策落实到位，依据市发改委等三部门《关于印发〈推进落实市区物业服务收费“一费制”政策工作方案〉的通知》要求，结合我区实际，特制订本方案。

一、总体目标

力争在2022年1月底前，实行政府指导价管理的住宅小区启动调价程序的比例达到100%；3月底前，完成调价程序执行“一费制”的比例达到90%以上。

二、工作原则

（一）**平移物业服务费**。落实“一费制”（物业费、电梯费、水电公摊费三费合一），按照原《前期物业服务合同》中约定的物业服务等级不变、物业服务费标准原则上不高于业主现行实际支出（含物业费、电梯费、水电费公摊），业主共同决定认可的除外。

（二）**降低停车服务费**。停车服务等级与原《前期物业服务合同》中约定的物业服务等级一致，严格按照《细则》制定停车服务费标准。

（三）物业费和停车费同时调整。物业费和停车费同属于物业服务合同的重要组成部分，其收费标准与全体业主的利益密切相关，全体业主都具有主张其权益的权利。物业企业和业主执行新的收费标准，应当对物业费和停车费按规定同时进行调整，双方均不得“选择性”执行。

（四）依法依规执行。根据《民法典》有关规定，依法成立的合同，自成立时即生效。当事人在物业服务合同中约定收费标准后，遇价格政策调整，物业企业要向业主征询意见，经“参与表决双过半业主”同意后，形成业主共同决定，与业主重新签订或变更物业服务合同，在新合同签订或旧合同变更前仍按原合同约定执行。

三、职责分工

建立由区发改局、区住建局、区市场监管局分工负责、协同参与，镇街组织实施的工作机制。

区发改局负责做好“一费制”政策的指导工作，会同区住建局、区市场监管局收集、反馈和协助解决政策推行过程中出现的新问题。

区住建局负责指导街道办事处（镇人民政府）、物业服务企业实施“一费制”政策，制定“一费制”实施工作程序，对工作人员开展培训，对物业服务企业收费行为进行规范。

区市场监管局负责对“一费制”政策推进中出现的拒不履行调价程序、不执行政府指导价、违规收费等行为进行检

查查处。

各街道办事处（镇人民政府）在区住建局指导下，负责本辖区物业服务收费“一费制”政策启动、落实和规范管理工作。区住建局、发改局、市场监管局各确定一名工作人员，负责部门间联络协调和事务处理工作。

四、工作要求

（一）加强组织领导。各相关部门、各镇街要站在履行职责和为民办实事的高度，切实加强对此项工作的领导。围绕工作目标和各自职责，集中工作力量，明确工作时限，迅速启动《细则》实施工作。各镇街要发挥主观能动性，切实履行属地管理责任，摸清工作底数，建立落实“一费制”政策的物业项目（小区）清单，设定完成时限，有效推动新《细则》落地实施。

（二）强化政策宣传。区住建局等相关职能部门，要切实履行职责，加大政策宣传力度，通过印发宣传资料、召开动员培训会等形式向物业管理和从业人员做好政策宣传。各镇街、各物业服务企业要通过公众号、小区宣传展板、发放宣传册等形式，向广大业主宣传《细则》内容，提高政策知晓率和支持率，为推进“一费制”政策实施营造良好的舆论氛围。对在工作推进中出现的先进典型和好的做法，要及时总结并宣传推广。对在政策推进中出现的苗头性、倾向性突出问题，要第一时间了解情况，及时处置。

（三）深化物业服务行为监管。区住建局要加强对物业服务质量及行为的监管，通过评级、约谈等职能手段督促物业服务企业提高服务质量，尽快落实“一费制”政策；要依据已备案的《前期物业服务合同》核定物业服务等级，对业主反映强烈的服务质量不达标、街道（镇政府）认定的物业服务企业弄虚作假等问题进行查处，维护业主合法权益。区市场监管局要加大查处力度，高度关注并及时处置群众通过12315消费投诉举报专线、12345服务热线、政府网站等反映的问题线索，按照“双随机、一公开”原则适时开展物业收费专项检查，严肃查处超过政府指导价标准收费、不实行明码标价以及拒不履行调价程序、不执行政府“一费制”政府指导价等价格违法行为。

（四）夯实镇街属地管理责任。按照《陕西省物业管理条例》、《宝鸡市物业服务收费实施细则》相关规定，街道（镇人民政府）要组织、指导和监督辖区内物业服务企业依法依规尽快开展并完成调价程序，对于未按时启动调价程序和未按时执行“一费制”政策的企业及时提醒；督导物业服务企业按规定公开真实、完整、有效的信息，对物业服务企业履行调价程序的过程及结果资料进行审核、确保调价程序公开、透明；对辖区内物业服务企业政策落实情况进行摸底，实时跟进工作动态；加快推进辖区内业主大会和业委会成立进程，尽早发挥业主大会和业委会在物业管理过程中的主体作用。对物

业企业履行调价程序中存在的弄虚作假行为及时报告区住建局，对拒不履行调价程序、不执行“一费制”政府指导价的价格违法行为要及时报告区市场监管局，通过行政约谈、行政执法等措施予以纠正。

（五）发挥物业服务企业主体作用。物业服务企业是宣传贯彻落实《细则》的主体，要按照《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省物业服务收费管理办法》以及《细则》要求，依照规定程序，积极、全面、稳妥推进《细则》实施。要对照《宝鸡市普通住宅物业服务指导标准》，核定服务标准，落实收费公示制度，做到明码标价，价费相符。调价工作结束10个工作日内，物业企业要向街道（镇政府）、区住建局、区发改局、区市场监管局报送相关资料（详见附件3）。

（六）建立动态信息通报制度。建立“一费制”政策推进信息报告制度。由街道办事处（镇人民政府）收集辖区内物业企业调价程序启动和完成情况，区住建局收集“一费制”整体完成情况以及对物业企业的信用评级、约谈情况；区市场监管局收集物业企业价格违法行为查处情况。每月14日、29日，镇街和部门将收集到的情况一并报区发改局，区发改局统一汇总后，向区政府和市发改委报送动态信息，同时抄报市住建局、市市场监管局。

附件：1. 《宝鸡市物业服务收费实施细则》政策解读

2. 物业服务收费相关法律法规（摘要）
3. 住宅小区前期物业服务收费标准抄送资料清单
4. 《宝鸡市普通住宅小区物业服务等级指导标准(试行)》
(宝住建发〔2021〕43号)

附件 1

《宝鸡市物业服务收费实施细则》政策解读

《宝鸡市物业服务收费实施细则》(以下简称“《细则》”)已经 2021 年市政府第 16 次常务会审议通过,由市发改委会同市住建局、市市场监管局于 10 月 29 日联合印发。《细则》及市区(金台区、渭滨区、陈仓区、高新区,下同)物业服务收费标准,对我市物业服务管理及收费行为作出明确规范。现就广大市民关心的有关政策解答如下:

一、《细则》出台的背景

一是落实《陕西省物业服务收费管理办法》物业服务费实行“一费制”的要求,规范全市物业服务收费行为。

二是理顺收费结构、规范物业收费行为。我市现行物业服务费及停车服务费标准是我省于 2004 年、2012 年制定的,近年来物业服务企业人工成本不断增加,同时也存在着停车服务费较高的问题。通过出台《细则》和《宝鸡市普通住宅小区物业服务等级指导标准(试行)》,进一步完善物业服务收费管理政策和等级标准,保障业主合法权益,促使物业服务企业规范收费行为、提高服务水平,推动形成优胜劣汰的物业服务市场环境。

二、《细则》起草过程

按照《重大行政决策程序暂行条例》和《政府制定价格

行为规则》有关规定，市发改委会同市住建局、市市场监管局通过对其他毗邻城市物业服务收费情况调查了解，按照前期调研、成本调查、召开座谈会、公开征求意见、风险评估和合法性审查等程序，制定了《细则》及市区物业服务收费标准。经市政府审定同意，由市发改委、市住建局、市市场监管局三部门联合印发，自2022年1月1日起实施。

三、物业服务收费标准的适用范围

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

（一）成立业主大会之前的住宅小区（多层、高层）、保障性住房、房改房、老旧住宅的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。实行政府指导价的物业服务收费标准是最高限价，物业服务企业与业主需结合物业项目的物业服务等级、服务内容等情况，在最高限价范围内约定物业服务费和停车服务费的具体标准。

（二）已成立业主大会的住宅小区，别墅、公寓、商业、办公写字楼等政府定价范围以外的物业服务费、停车服务费及其他服务费实行市场调节价。实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务企业与业主或者业主大会协商，通过合同约定。

四、什么是“一费制”

我市现行物业服务收费主要由三部分组成：基础物业费（政府指导价管理）、电梯费（高层）和水电公摊费等。其中，电梯费、水电公摊费要求据实收取、不得盈利，物业服务企业要定期向业主公示收支情况。根据《陕西省物业服务收费管理办法》第十条规定：“物业管理区域内照明、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、用电费用以及电梯维护保养和年检费用计入物业服务费成本，不得单独收取”，物业服务费实行“一费制”就是将现行的物业费、电梯费、水电公摊费三个收费项目合并，电梯费、水电公摊费计入物业费成本，统称为物业服务费。

五、住宅小区物业服务等级、收费等级的确定

实行政府指导价的物业服务收费实行等级服务、等级收费。物业服务收费等级标准依据《宝鸡市普通住宅小区物业服务等级指导标准（试行）》规定的服务等级标准，由高到低设定为一级、二级、三级、等外四个等级，按照高层、多层分别制定收费标准（物业服务达不到三级服务标准的，均按等外标准收取）。

六、物业服务费政府指导价标准调整情况

调整前，高层住宅一级服务费 1.50 元/平方米·月、二级 1.20 元/平方米·月、三级 0.90 元/平方米·月、等外 0.70 元/平方米·月，多层住宅一级服务费 0.65 元/平方米·月、二级 0.55 元/平方米·月、三级 0.50 元/平方米·月、等外

0.45 元/平方米·月。

调整后，高层住宅一级服务费 1.90 元/平方米·月、二级 1.60 元/平方米·月、三级 1.30 元/平方米·月、等外 1.00 元/平方米·月，多层住宅一级服务费 0.70 元/平方米·月、二级 0.60 元/平方米·月、三级 0.50 元/平方米·月、等外 0.40 元/平方米·月。

调整前的物业服务收费主要由三部分组成：基础物业费（政府指导价管理）、电梯费（高层）和水电公摊费等。调整后的物业费（“一费制”）中包含了电梯费和水电公摊费，物业服务企业代收水电费时要严格执行政府规定的水、电目录销售价格，不得加收额外费用。

七、停车服务费政府指导价标准调整情况

调整前，室内一类车场服务费 150 元/辆·月、二类 130 元/辆·月、三类 100 元/辆·月，露天一类车场服务费 80 元/辆·月、二类 60 元/辆·月、三类 50 元/辆·月。

调整后，室内一级服务费 60 元/车位·月、二级 50 元/车位·月、三级 40 元/车位·月，露天一级服务费 40 元/车位·月、二级 35 元/车位·月、三级（等外）30 元/车位·月。

调整前的停车服务费标准，根据停车场类别分为 3 个等级、室内和露天两个类型。调整后的停车服务费标准，根据住宅小区物业服务水平和停车场建设实际，将停车服务等级与物业服务等级相对应，分为一级、二级、三级（等外）3

宝鸡市金台区人民政府办公室文件

宝金政办发〔2022〕3号

宝鸡市金台区人民政府办公室 关于印发《金台区推进落实物业服务收费 “一费制”政策工作方案》的通知

各镇、街道办事处，区政府各相关工作部门，各物业服务企业：

《金台区推进落实物业服务收费“一费制”政策工作方案》已经区政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

宝鸡市金台区人民政府办公室

2022年1月20日



