

阿克陶县发展和改革委员会

陶发改函〔2025〕41号

关于规范物业公共服务费及住宅小区停车 收费相关事宜的通知

各乡（镇）人民政府、县直各机关、企事业单位，中央、自治区、自治州驻县单位：

《阿克陶县机动车停放服务收费管理实施细则》与《关于调整阿克陶县前期物业公共服务费的通知》于2025年6月29日施行，现对规范物业公共服务费及住宅小区停车收费相关事宜通知如下：

一、已成立业主委员会小区，物业公共服务费由业主委员会或业主大会与物业服务企业协商确定物业服务等级、物业公共服务费标准。

二、已成立业主委员会小区，业主委员会或业主大会决定是否收取场地占用费，确定场地占用费标准及收入的用途；业主、物业使用人与建设单位在政府指导价范围内，结合地下停车位硬件设施的优、良、差等具体情况，协商确定地下车位租赁费标准。场地占用费或停车费必须单独建账、单独核算，在住宅小区显著位置每年公示一次小区公共收益收支情况（次年1月15日之前），接受所在社区、业主大会（业主委员会）、业主（使用人）监督。

三、建设单位、物业服务企业、业主调整物业公共服务

费、住宅小区停车收费按照《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》第五章价格调整相关规定执行。

（一）建设单位、物业服务企业、业主大会、业主委员会或占总人数百分之二十以上的业主（物业使用人）均可以就物业公共服务费、住宅小区停车收费等事项发起提议，启动收费标准制定或调整程序。

（二）尚未成立业主大会的物业管理区域，占总人数百分之二十以上的业主（物业使用人）提议按照规定的浮动幅度调整前期物业公共服务费标准的，应当报告临时代行业主大会或业主委员会职责的社区居民委员会，由社区居民委员会牵头组织调价工作。

（三）建设单位、物业服务企业应当主动公示拟调价的通知，以及拟制定或调整的物业公共服务费、停车收费标准、计费方式、制定依据、成本情况，收费标准有效期、有效期届满后的调价方式等内容，接受委托的还需要公示委托授权书。调整停车收费的，还应公示车库及车位产权文件、数量、位置、配比率等基本情况。上述材料公示时间不得少于 30 天。

建设单位、物业服务企业应将上述情况同时向所在的街道办事处、乡镇人民政府，行使代管权的社区居民委员会书面报告。

业主可依程序向不动产登记等部门查询物业区域或车库、车位产权等情况。

（四）前项公示期届满后，由业主与建设单位、物业服

务企业协商，所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当派员对协商过程进行指导和协调。已成立业主委员会的住宅小区，由业主委员会根据业主大会授权，代表业主参与协商；未成立业主委员会的住宅小区，由代行职责的社区居民委员会组织，并三分之二以上的业主参与协商，也可以楼栋、单元或楼层为单位推选代表参与协商。

（五）经双方协商达成一致意见（经专有部分占总建筑面积过半的业主且占总人数过半的业主同意），建设单位、物业服务企业将协商过程和结果在住宅小区显著位置公示，公示时间不得少于 10 天。

对公示期间收到的意见建议应予以处理，并向业主反馈处理结果。

公示期满后，建设单位、物业服务企业与业主按照协商结果通过合同约定物业公共服务费、住宅小区停车收费标准等内容。

（六）协商时间超过 6 个月，双方仍然存在较大争议、无法达成一致意见的，协商程序终止。双方可以共同向街道、乡镇人民政府书面提出调解申请，经调解达成协议的，按调解协议执行。

（七）物业公共服务费、停车收费应当严格按照合同或其他约定执行，未经依法协商议价，建设单位、物业服务企业不得擅自制定或提高物业公共服务费、停车收费标准。

（八）议价期间，物业公共服务费、停车收费按原标准执行；无原标准的，严格按照政府指导价（基准价）执行。

阿克陶县发展和改革委员会

2025年12月4日