



# 陕西省发展和改革委员会 陕西省住房和城乡建设厅 陕西省市场监督管理局关于印发 《陕西省物业服务收费管理办法》的通知

陕发改价格〔2019〕924号

各设区市发展改革委、住建局、市场监管局，韩城市发展改革委、住建局、市场监管局，杨凌示范区发展改革局、住建局、市场监管局，神木市、府谷县发改局、住建局、市场监管局：

为进一步加强我省物业服务收费管理，规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业健康发展，依据《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国物权法》，《物业管理条例》《国家物业服务收费管理办法》，以及《陕西省物业管理条例》和《陕西省定价目录》等法律法规规定，结合我省实际，我们制定了《陕西省物业服务收费管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中如有问题，请及时与我们联系。

本《办法》自2019年9月1日起执行，有效期5年。原陕西省物价局、陕西省住房和城乡建设厅印发的《陕西省物业服务



## 陕西省发展和改革委员会行政规范性文件

收费管理实施办法》（陕价服发〔2014〕85号）以及《陕西省物业管理区域内交通工具停放服务价格管理办法》（陕价服发〔2012〕128号）同时废止。

省发展和改革委员会  
省住房和城乡建设厅  
省市场监督管理局  
2019年8月1日

### 附件

## 陕西省物业服务收费管理办法

### 第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主或者使用人（以下统称“业主”）和物业服务企业合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》和《陕西省物业管理条例》等法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。



## 陕西省发展和改革委员会行政规范性文件

第三条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照合同约定向业主提供服务所收取费用的统称，包括物业服务费、物业管理区域内交通工具停放服务费（以下统称“停车服务费”）和其他服务费。

物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，在物业管理区域内提供房屋、配套设施设备以及相关场地日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、秩序维护以及安全防范等具有公共性和普遍性的服务向业主收取的费用。

停车服务费是指物业服务企业接受业主或者业主大会的委托，按照停放服务合同约定，在物业管理区域内对指定场地（所）停放的交通工具进行秩序管理、提供服务所收取的费用。

其他服务费是指物业服务企业根据业主委托或者个性化需求提供《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外且由业主自愿选择的服务项目所收取的相应费用。

第四条 省发展和改革委员会会同省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局负责制定物业服务收费管理办法和有关政策规定，指导全省物业服务收费的监督管理工作。设区市、县（市）发展改革部门会同物业行政主管部门、市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责本行政区域内的物业服务收费监督管理工



作。

第五条 物业服务收费应当遵循公平、公开、合理、质价相符的原则，按照不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

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。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。

其他服务费实行市场调节价。

第六条 实行政府指导价的物业服务收费标准由各设区市、县（市）人民政府制定，具体工作由各设区市、县（市）人民政府发展改革部门、物业行政主管部门负责，依据物业服务等级标准，综合考虑小区容量、场地设施、企业成本、业主承受能力等因素制定，定期调整并保持相对稳定。物业服务企业与业主在政府指导价之内通过合同约定物业服务费和停车服务费具体标准。

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通过合同约定。

业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意，其物业服务收费实行



市场调节价。

## 第二章 物业服务收费标准的制定

第七条 业主或者业主大会与物业服务企业可以采取包干制或者酬金制计费方式约定物业服务费。

包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费，物业服务企业依照合同约定事项提供服务，盈亏均由物业服务企业享有或者承担。包干制物业服务费由物业服务成本、法定税费和企业利润构成。

酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。酬金制物业服务费由物业服务支出和企业酬金构成。

第八条 物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：

1. 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
3. 物业管理区域内清洁卫生费用；
4. 物业管理区域内绿化养护费用；



5. 物业管理区域内秩序维护费用;
6. 办公费用;
7. 物业服务企业固定资产折旧;
8. 物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用;
9. 经业主或者业主大会同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

第九条 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、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它费用组成。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。

第十条 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。

第十一条 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位，实行抄表到户的，应当向最终用户收取有关费用，并依法承担分户终端计量装置以外管线和设施设



备的维修、养护、更新等责任，且相关费用不得计入物业服务费成本。未实行抄表到户的，总表与分表之间的正常损耗，应当计入物业服务费成本，并由物业服务企业承担物业管理区域内公共管线和设施设备的维修、养护、更新等责任，不得在物业服务费之外再单独收取相关费用，各地可以根据实际情况制定核算办法。

### 第三章 物业服务收费计费方式

第十二条 物业服务费根据房屋的建筑面积按月计收，物业服务合同对计收时间另有约定的除外。

（一）已办理不动产权属证书的房屋，按照权属证书记载的建筑面积计算；

（二）已出售但尚未取得不动产权属证书的房屋，按买卖合同记载的建筑面积计算。不动产权属证书办理后，次月起按照不动产权属证书记载的建筑面积计算。

第十三条 纳入物业管理范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的房屋，物业服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的房屋，物业服务费从交付次日起由业主按月交纳。

第十四条 停车服务费根据合同约定按月计收。纳入物业管



理范围已竣工但尚未出售，或者因建设单位原因未按时交付给物业买受人的车位，停车服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的车位，停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。同一小区内，面积小于标准车位的停车服务费应当适当优惠。

第十五条 鼓励对物业管理区域内短时停车服务费实行优惠，对临时车辆停放服务费应当限定单日收费最高上限。物业服务企业在收到业主告知后，不得限制或者妨碍业主在自有以及租赁的空置车位上免费停放未登记车辆。

第十六条 下列车辆临时进入物业管理区域内停放的，不得收取费用：

（一）临时停放 30 分钟之内的车辆；

（二）执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆；

（三）残疾人车辆（仅限小区地面无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）。

第十七条 业主因自身原因逾期不办理物业交付手续的，其空置期间的物业服务费、停车服务费从建设单位书面通知业主办妥交付手续截止日期的次日起由业主按月交纳。

第十八条 经业主验收，暂不使用或者使用后因自身原因空



置1个月以上的房屋、自有或者租赁车位经物业服务企业登记确认后，其空置期间的物业服务费、停车服务费应当下调。实行政府指导价的由各设区市、县（市）人民政府确定下调幅度；实行市场调节价的按照物业服务合同执行。

### 第四章 行为规范与监督管理

第十九条 物业服务企业应当按照合同约定向业主收取相关费用，不得将签订《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》内容以外的其他服务合同作为向业主交付物业的前置条件强制捆绑、强制服务、强制收费，或者只收费不服务、多收费少服务，以及变相收费。业主应当按时足额交纳相关费用，不得拒绝交纳。业主拒不交纳的，物业服务企业可以依法追缴，但不得限制或者妨碍其对物业的正常使用。

第二十条 物业服务企业接受专营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，也不得以未交物业服务费为由限制或者妨碍业主对水、电、气、暖等的正常使用。物业服务企业与专营单位签订的相关合同应当向全体业主公开，不得损害业主利益。

第二十一条 自备供暖（冷）的小区，其采暖（冷）费由物业服务企业或者专营单位提出收费方案（政府对供暖补贴的，补



贴方案应当包括在收费方案内), 必须经业主大会或者专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上的业主同意后据实收取。采暖(冷)期结束后, 必须向全体业主公布收支情况。

第二十二条 业主需要装饰装修房屋的, 应当事先告知物业服务企业。业主可以自行或者委托物业服务企业清运装修期间产生的垃圾。委托物业服务企业清运装修垃圾的收费标准由双方自行约定。因装修造成共用部位、共用设施设备损坏的, 恢复、维修费用按照实际发生额, 由业主或者装修单位承担, 并承担相关责任。

第二十三条 物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示承接本小区物业的承接查验报告, 以及共用部位、共用设施设备分布图, 明确车位权属, 便于业主查询。

第二十四条 物业服务企业应当按照有关规定实行明码标价, 公示物业服务企业名称、服务项目、服务标准、收费标准、计费方式、收费依据、投诉举报电话等信息, 自觉接受监督。

第二十五条 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, 所得收益归属全体业主所有, 优先用于抵扣物业服务费或者专项维修资金, 也可以按照业主大会的决定使



用。

第二十六条 物业服务企业要在每年第一季度将上一年度物业服务合同履行情况、归属业主收益等情况在物业管理区域内显著位置据实公示，公示时间不得少于一个月。业主有权查阅、抄录或者复制所有归属全体业主收益的相关财务资料，物业服务企业应当提供便利。鼓励物业服务企业向全体业主公开物业服务费和停车服务费收入以及成本费用（构成）支出明细。

第二十七条 各地发展改革部门、物业行政主管部门、市场监督管理部门要加强物业服务收费监督管理工作。发展改革部门要严格按照有关法律法规规定合理制定收费标准。物业行政主管部门要建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强物业服务行业诚信管理。市场监督管理部门要对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等违法违规行为，依据有关法律、法规以及规定严肃查处。

### 第五章 附 则

第二十八条 各地应当结合实际制定具体实施细则（办法），并抄送上一级发展改革部门、物业行政主管部门和市场监督管理部门。

第二十九条 政府定价范围以外类型物业的收费行为可以



## 陕西省发展和改革委员会行政规范性文件

---

参照本办法执行，其物业服务收费实行市场调节价。

第三十条 本办法由省发展和改革委员会、省住房和城乡建设厅、省市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

第三十一条 本办法自 2019 年 9 月 1 日起执行，有效期 5 年。凡以前有关规定与本办法不符的，按本办法执行。国家另有政策规定的从其规定。