

# 陕西省西咸新区市场监督管理局 文件 陕西省西咸新区住房和城乡建设局

陕西咸市监发〔2021〕92号

## 陕西省西咸新区市场监督管理局 陕西省西咸新区住房和城乡建设局 关于印发《西咸新区物业服务收费管理办法 (试行)》的通知

各新城市场监管分局、住建局，各有关物业企业：

为认真贯彻落实2019年9月1日实施的《陕西省物业服务收费管理办法》，进一步加强西咸新区物业收费管理，规范物业收费行为，健全物业收费价格体系，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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《陕西省物业管理条例》《陕西省定价目录》《陕西省物业服务收费管理办法》及《西安市物业服务收费管理办法》等法律法规，结合西咸新区实际，制定了



《西咸新区物业服务收费管理办法（试行）》及物业服务收费政府指导价标准，经新区管委会 2021 年第 9 次主任办公会审议通过。现印发给你们，请遵照执行。

本《办法（试行）》自 2021 年 10 月 1 日起执行，试行期 1 年。凡本办法之前的有关规定与本办法不符的，按本办法执行。法律、法规、规章以及上级机关另有规定的，从其规定。

陕西省西咸新区市场监督管理局



陕西省西咸新区住房和城乡建设局



2021 年 8 月 27 日

---

抄 送：西安市发展和改革委员会，西安市住房和城乡建设局，西安市市场监督管理局；  
西咸新区管委会办公室。

---

陕西省西咸新区市场监督管理局办公室

2021 年 8 月 27 日印发





# 西咸新区物业服务收费管理办法（试行）

## 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”）和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《陕西省物业管理条例》和《陕西省物业服务收费管理办法》等法律法规和有关规定，结合西咸新区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于西咸新区范围内的物业服务收费行为及其监督管理。

第三条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务人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、物业管理区域内机动车停放服务费（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人按照物业服务合同的约定，在物业管理区域内提供房屋、配套设施设备及相关场地进行日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、秩序维护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人接受业主或者业主大会的委托，按照停放服务合同的约定，在物业管理区域内对指定场地



(所)停放的机动车进行秩序管理、提供服务所收取的费用。

其他服务费是指物业服务人根据业主委托或个性化需求提供《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 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则，实行新区、各新城分级管理。新区市场监督管理局（以下简称“市场监管部门”）会同新区住房和城乡建设局（以下简称“住建部门”）负责制定新区物业服务收费管理有关政策规定，指导新区物业服务收费监督管理工作。各新城市场监管部门、住建部门按照各自管理权限，分别负责辖区内的物业服务收费监督管理工作。物业项目所在地的街道办事处负责本辖区物业管理活动的指导和监督工作，及时协调处理物业服务纠纷和矛盾。

对暂不具备成立业委会的区域，由街道党组织牵头，在社区居委会下设物管会，临时代行业委会职责。物管会成员一般由社区“两委”委员、公安派出所、建设单位、业主代表等7人以上组成，业主代表不少于半数，物管会主任一般由社区党组织班子成员担任，优先推荐党员业主代表进入物管会。

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。

未成立业主大会的住宅小区（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 实行政府指导价的住宅小区物业服务等级按照住建部门制定的服务等级标准，由高到低设定为一级+、一级、二级、三级、四级、等外六个服务等级，按照高层、多层分别制定收费标准；实行政府指导价的物业服务区域内室内机动车停放场所服务等级按照设施条件和服务条件由高到低设定为一级、二级、等外三个等级，露天机动车停放场所服务不分等级。

## 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人可以采取包干制或者酬金制等计费方式约定物业服务费用，实行政府指导价的物业服务收费仅适用于包干制。

包干制是指由业主向物业服务人支付固定物业服务费，物业服务人依照合同约定事项提供服务，盈亏均由物业服务人享有或者承担。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约定数额提取酬金支付给物业服务人，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 实行政府指导价的物业服务收费标准由新区管委



会制定，具体工作由新区、新城市场监管部门、住建部门负责，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，由住建部门提出调整申请及调整意见，实行动态管理。

物业服务收费政府指导价标准为最高限价，物业服务人与业主在政府指导价范围内通过合同约定物业服务费和停车服务费具体标准。

第九条 实行市场调节价的物业服务收费标准，由物业服务人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。

第十条 物业服务成本或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（不含居民生活垃圾费）；
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. 物业服务人固定资产折旧；



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。在国家规定的质量保修范围和保修期限内的维修和设备更换，由原建设单位负责，不得动用专项维修资金或者由业主承担。

第十一条 实行政府指导价的物业服务费执行“一费制”。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。

第十二条 停车服务费成本由归属于物业服务人的机动车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。

第十三条 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，计入物业服务费成本，不得在物业服务费之外再单独收取



相关费用，并由物业服务人承担物业管理区域内公共管线和设施设备的运行、维修、养护、经营等责任。

第十四条 住宅预售前，建设单位应当按照相关规定选聘物业服务人，依据物业服务指导标准和物业服务收费指导标准，确定预售物业项目的物业服务等级、机动车停放场所服务等级以及物业服务费标准、停车服务费标准等内容，在政府指导价范围内与物业服务人签订《前期物业服务合同》，向物业项目所在地住建部门备案后，收费标准抄送同级市场监管部门。建设单位与物业买受人签订的房屋、车位买卖合同应当包含前期物业服务合同的内容。

《前期物业服务合同》或者《物业服务合同》应当明确物业服务区域的基本情况、委托方和受托方的权利义务、物业服务事项、服务质量等级和服务标准、物业服务费用、停车费等收费标准和收取办法、合同的期限、变更和解除等内容。涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。同一物业管理区域内同类型的住宅项目，其物业服务收费标准应当保持一致。

第十五条 实行政府指导价管理的住宅小区，物业服务人在合同履行期间不得擅自调整物业服务费标准和停车服务费标准。确需调整的，物业服务人应当按照物业服务指导标准和物业服务收费指导标准，在街道办事处组织、指导和监督下，公开真实、完整、有效的相关信息。在物业管理区域内显著位置公示服务成本变动情况和拟调价方案；就调价方案与业主协



商，必须经业主大会或者由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主（以下简称“参与表决双过半业主”）同意后，形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整并约定执行。物业服务等级和机动车停放场所服务等级经物业项目所在地住建部门认定后，收费标准抄送同级市场监管部门。

### 第三章 物业服务收费计费方式

第十六条 物业服务费和停车服务费根据合同的约定按月计收，预收不得超过三个月。

第十七条 物业服务费根据房屋的建筑面积计收。

（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。

第十八条 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或者车位，物业服务费或者停车服务费由建设单位全额交纳。符合交付条件的房屋或者车位，物业服务费或者停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。

第十九条 业主因自身原因逾期未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理交付手续截止日期的次日起由业主按月交纳。

第二十条 物业服务费、停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。业主暂不使用或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，业主需向物业服务人提出申请，经物业服务人登记确认后，其空置期间的物业服务费、停车服务费按物业服务合同约定收费标准的70%交纳。实行市场调节价的按照物业服务合同的约定执行。

第二十一条 物业服务区域内，规划用于停放机动车辆的车位、车库，应当通过出售、附赠、出租等方式首先满足本物业服务区域内业主的需要。业主在物业管理区域内的停车场（所）停放自有车辆，不得按经营性停车场收费标准收费。

第二十二条 实行政府指导价的住宅小区物业服务区内临时车辆停车服务费按次收取。按次收费不分昼夜，连续停车每4小时为一次。

物业服务人在收到业主告知后，不得限制或者妨碍业主在自有以及租赁的车位上免费停放未登记车辆。

第二十三条 下列车辆临时进入物业管理区域内停放的，不得收取费用，但应当接受物业服务人的管理：

（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 ( 仅限小区按照无障碍设施工程建设标准设置的无障碍车位上停放的由残疾人驾驶的专用机动车 );

(四) 为业主或物业使用人提供搬家、殡葬、婚嫁等生活服务的车辆。

## 第四章 行为规范与监督管理

第二十四条 物业服务人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。

特约服务、增值服务、有偿服务等相关物业服务收费实行市场调节价, 由物业服务人在物业管理区域内的显著位置公示服务项目及收费标准, 经业主自愿选择, 由物业服务人与业主另行通过合同约定。

物业服务人提供的服务达不到合同约定的等级和标准的, 不得按照约定的等级和标准收取费用。物业服务人不得以通知、声明、告示等方式作出对业主不公平、不合理的规定, 或者减轻、免除其损害业主合法权益应当承担的责任。

第二十五条 业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的, 业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费等费用的, 从



其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时，业主或者使用人应当结清物业服务费等费用。

第二十六条 业主违反约定逾期不支付物业费的，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，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

物业服务人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。物业服务人与专营单位签订的相关合同应向全体业主公开，不得损害业主利益。

第二十七条 小区自备供暖（冷）的，其采暖（冷）费由物业服务人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由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，“参与表决双过半业主”同意后收取。采暖（冷）期结束后，必须向全体业主公布收支情况。

第二十八条 物业服务人实行出入证（卡）管理的，应当为每户业主首次免费配置不少于4张出入证（卡）。业主另有需求申请办理证（卡）的，物业服务人可以按物业公示标准收取制作成本费用，不得盈利。

第二十九条 业主装饰装修房屋，应当遵守房屋装饰装修和房屋安全使用的规定、管理规约（临时管理规约），并告知物



业服务人。

物业服务人应当书面告知业主房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项，并对房屋装修装饰施工进行监督。

业主可以按照规定自行或者委托物业服务人清运装修期间产生的垃圾。委托物业服务人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。

第三十条 对产权属业主共有的露天(含道路)停车场(所)、利用人防工程设施建设的车位、车库及建造的机械车位等临时停车位可以租赁，但不得进行车位买卖。

第三十一条 停车位供需矛盾突出的住宅小区，其周边商业配建停车场(库)、道路具备夜间等时段性停车条件的，街道办事处应当提出错时停车方案。鼓励业主与住宅小区周边单位通过协商实现停车资源共享。

第三十二条 物业服务人在承接新建物业前，应与建设单位按照国家有关规定在项目所在地住建部门和街道办事处的监督下，共同对物业服务区域的共用部位、共用设施设备进行承接查验，并公开承接查验结果。物业服务人应当将共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织物业服务人复验。复验仍与竣工验收资料不符的，不得承接。



物业服务人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。

第三十三条 物业服务人应按照规定实行明码标价，公示物业服务人名称、服务项目、服务标准、收费标准、计费方式、收费依据、优惠减免政策、投诉举报电话以及属地行业主管部门监督电话等信息，自觉接受监督。

第三十四条 建设单位、物业服务人利用、占用物业服务区域内共有部分、共用设施设备从事广告、出租、推广等经营活动的，应当经业主大会或者共同拥有该物业的业主同意，并在物业管理区域内公告。

业主大会可以授权业主委员会同意利用全体业主共用部分从事相关活动所得收益扣除合理成本后归属全体业主所有，主要用于补充维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

利用共有部分、共用设施设备经营所得收益应当单独分类列账，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，并接受业主监督。

第三十五条 物业服务人应当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，物业服务人应当据实提供。鼓励物业服务人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。

第三十六条 各级市场监管部门、住建部门要按照职责分工加强物业服务及收费行为的监督管理。

新区市场监督管理局要严格按照有关法律法规规定，制定物业服务收费管理办法和物业服务收费标准及其他有关政策规定，指导新区物业服务收费的监督管理工作。各新城市场监管部门负责做好物业服务收费政策贯彻落实、宣传培训等物业服务收费监督管理工作。对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。

新区住房和城乡建设局负责宣传贯彻物业服务管理相关法律、法规和政策，依法制定新区物业服务管理相关政策并组织实施。各新城住建部门负责做好物业服务相关政策贯彻落实、宣传培训，加大对物业服务企业服务质量监督检查，将物业服务企业服务质量纳入物业服务企业信用信息管理。指导物业服务人开展承接查验工作，对不符合物业服务等级标准、不按照规定履行物业服务人职责的行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处。

## 第五章 附 则

第三十七条 本办法由新区市场监督管理局、新区住房和城乡建设局在各自职权范围内负责解释。

第三十八条 本办法自 2021 年 10 月 1 日实施，试行期 1 年。凡本办法之前的有关规定与本办法不符的，按本办法执行。



法律、法规、规章以及上级机关另有规定的，从其规定。

物业服务企业执行新的物业服务收费标准前，应当按照本办法第十五条的规定履行调价程序，在调价程序履行完毕前仍按原合同约定执行。

附件：1. 西咸新区物业服务收费政府指导价标准

2. 西咸新区物业管理区域内机动车室内停放场所服务等级标准



附件 1 :

## 西咸新区物业服务收费政府指导价标准

### 物业服务费指导价标准

单位：元/平米·月

物业服务等级 最高收费标准	一级	二级	三级	四级	等外
高层	2.2	1.8	1.5	1.2	1
多层	0.85	0.75	0.65	0.55	0.5

#### 说明：

1. 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西咸新区住房和城乡建设局印发的《西咸新区住宅小区物业服务指导价标准》，按照质价相符的原则制定；物业服务凡达不到四级服务标准的，收费按等外标准收取。

2. 高层指七层以上(含七层)带电梯的住宅，七层不带电梯的参照多层收费标准；多层指六层以下(含六层)不带电梯的住宅，六层及以下带电梯参照高层收费标准；老旧住宅改造后带电梯的物业服务费按照不高于高层等外收费标准执行。



3. 高层一级+物业服务收费标准为在高层一级物业服务收费标准的基础上上浮 10%; 多层一级+物业服务收费标准为在多层物业服务收费标准一级的基础上上浮 20%。

4. 上述收费标准为基准价，下浮不限。

多层住宅的一级、二级、三级、四级、等外可按基准价上浮不超过 20% 的原则制定物业服务收费标准。物业企业执行浮动收费标准前，物业服务标准向物业项目所在地住建部门备案，收费标准抄送同级市场监管部门后执行。

上浮仅限于多层住宅的一级、二级、三级、四级、等外，多层一级+无上浮；高层一级+、一级、二级、三级、四级、等外无上浮。



## 物业管理区域内机动车停放服务费指导标准

最高收费标准 停车场类型	室内			露天
	一级	二级	等外	
按月（单位：元/车位·月）	80	60	50	40
按次（单位：元/车位·次）	2.5	2	1.5	1.5

### 说明：

1. 按次计费不分昼夜，连续停放每 4 小时为一次。
2. 小区非机动车及摩托车停车服务费实行市场调节价。
3. 子母车位不得高于 1.5 个车位的停放服务费标准，具体标准由业主与物业服务人在物业服务合同中约定。
4. 机械车位的停车服务费参照室内标准执行，上浮不超过 10%。



附件 2 :

## 西咸新区物业管理区域内

### 机动车室内停放场所服务等级标准

#### 一级停车服务标准

提供独立的出入口或符合国家标准的双车道供车辆安全出入服务；配备自动升降栏杆，摄像监控系统，电脑计费系统或网络计费支付系统，消防喷淋设施及通风设备；地面硬化干净整洁；行车有标准的导向系统，停车位有专业标示；监控室 24 小时有专人值班，配备专业管理、保安、保洁人员。

#### 二级停车服务标准

配备监控、消防、通风设备，有明显的导向和停车标识。  
24 小时有人值班，配备保安、保洁人员。

#### 等外停车服务标准

停车服务凡达不到二级服务标准的，收费按等外标准收取。