

渭南市

发展和改革委员会
住房和城乡建设局
市场监督管理局

文件

渭发改发〔2021〕478号

关于印发《渭南市物业服务收费实施细则》的 通知

各县（市、区）发改局、住建局、市场监管局，渭南高新区、经开区、卤阳湖发改局、住建局、市场监管分局，华管委物价和票务处，各有关物业服务企业：

为贯彻落实《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924号），规范物业服务收费行为，维护业主或者物业使用人和物业服务企业的合法权益，促进物业服务行业健康发展，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》《陕西省定价目录》（陕发改价格〔2021〕1834号）等法律法规和有关规定，结合我市实际，制

定了《渭南市物业服务收费实施细则》，经市政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

本细则自 2022 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。原渭南市物价局、渭南市住房和城乡建设局转发《陕西省物价局 陕西省住房和城乡建设厅关于印发陕西省物业服务收费管理实施办法》（渭价发〔2014〕134 号）和原渭南市物价局渭南市住房和城乡建设局《关于陕西省物业服务收费管理实施办法的补充通知》（渭价发〔2012〕135 号）同时废止。凡以前有关规定与本细则不符的，按本细则执行。法律、法规、规章以及上级机关另有规定的，从其规定。



渭南市发展和改革委员会



渭南市住房和城乡建设局



渭南市市场监督管理局

2021 年 12 月 30 日

渭南市发展和改革委员会办公室

2021 年 12 月 30 日印发

附件

渭南市物业服务收费实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主或者物业服务使用人（以下统称“业主”）和物业服务企业的合法权益，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》、《陕西省定价目录》（2021版）、《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924号）等法律法规和有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于渭南市行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

第三条 本细则所称物业服务收费，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、物业服务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，在物业服务区域内，为业主提供房屋、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，在物业服务区域内对指定场地（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 物业服务收费应当遵循诚实守信、公平合理、质价相符的原则。鼓励物业服务企业开展正当的价格和服务竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场竞争形成。

第五条 物业服务收费按照不同物业的性质、特点和阶段，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、小高层、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服务费和停车服务费实行市场调节价。

第六条 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则，实行市、县（市、区）分级管理。市发改委会同市住建局、市市场监管局负责制定物业服务收费管理有关政策规定，指导全市物业服务收费的监督管理工作。各县（市、区）发改部门会同住建部门、市场监管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。物业项目所在地的街道办事处（镇人民政府）要落实属地管理责任，负责辖区内物业管理活动的指导和监督工作，及时协调处理物业服务收费纠纷和矛盾。

第七条 实行政府指导价的物业服务收费实行等级服务、等级收费。等级服务标准按照住建部门制定的住宅小区物业服务等级指导标准执行。等级收费标准由市、县人民政府制定，具体工作由市、县发改部门和住建部门负责，依据物业服务等级指导标准，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，适时调整并保持相对稳定。物业服务收费政府指导价标准为最高限价，物业服务企业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。

渭南市中心城区(临渭区)物业服务费和停车服务费政府指导价标准按照渭南市人民政府《关于委托制定部分商品和服务价格的通知》(渭政函〔2019〕130号)，由临渭区人民政府按照程序制定，报市发改委核准后执行。高新区、经开区物业服务费和停车服务费政府指导价标准参照临渭区标准执行。各县(市、区)发改局会同住建局负责制定和调整本行政区域内的物业服务费和停车服务费政府指导价标准，并抄送市发改委、市住建局和市场监管局。

第八条 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一致同意，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

第九条 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。

第十条 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. 物业服务区域内清洁卫生费用；
4. 物业服务区域内绿化养护费用；
5. 物业服务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。

建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。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。

第十一条 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。

第十二条 实行政府指导价的物业服务费执行“一费制”。物业服务区域内照明、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。

第十三条 供水、供电、供气、供热、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，依据相关法律法规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，并由物业服务企业承担物业服务区域内公共管线和设施设备的日常运行、维护责任，不得在物业服务费之外再单独收取其他费用。

实施物业服务收费的小区，其物业服务收费标准应扣除已计入城市生活垃圾处理收费的相关费用，不得多头收费。物业服务企业受委托代收城市生活垃圾处理费的，应与委托方签订委托代收合同。

第三章 物业服务收费计费方式

第十四条 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。

(三) 合同另有约定的，从其约定。

第十五条 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。完成物业承接查验后，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。

第十六条 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和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。

第十七条 实行政府指导价管理的住宅小区，物业服务费和停车服务费根据合同的约定按月计收，预收时间不得超过 3 个月。

第十八条 实行政府指导价管理的住宅小区，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，物业服务企业登记确认的次日起，其空置期间的物业服务费按服务合同约定收费标准的 50% 交纳，空置期间的停车服务费按服务合同约定收费标准的 30% 交纳。

实行市场调节价的按照物业服务合同执行。

第十九条 实行政府指导价管理的住宅小区，临时停放车辆停车服务费按次计收：按次计费不分昼夜，连续停放每 8 小时为一次，停放 30 分钟之内不得收费，超过 30 分钟、不足 8 小时为

第一个计次时间段，超过第一个计次时间段后按第二次计费，依此类推。

第二十条 下列车辆临时进入物业服务区域内停放的，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、市政设施维护维修等特种车辆；

(三) 为业主提供搬家、配送、维修、安装、婚嫁、殡葬等服务的车辆；

(四) 残疾人车辆（仅限小区无障碍车位停放的由残疾人驾驶的车辆）。

第二十一条 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。

第二十二条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主是否收取车辆停放服务费、收费标准和用途等事项。车辆停放服务费在扣除成本后属于全体业主共有，收费标准应当在物业管理区域内公示。

第二十三条 物业服务区域内依法配建的人民防空工程，应当按照设计文件在实地标注。物业服务区域内依法配建的人民防空工程平时用作停车位的，应当优先向业主出租，不得出售、附赠。

第四章 行为规范与监督管理

第二十四条 住宅预售前，建设单位应当拟定物业服务方案，按照相关规定通过招投标方式选聘物业服务企业，结合物业项目的建设标准、配套设施档次及物业买受人对物业服务的预期等因素，依据物业服务等级标准和物业服务收费政府指导价标准，参考物业服务企业信用评价等级，签订《前期物业服务合同》，合理确定物业服务等级和物业服务费标准、停车服务费标准，并向物业项目所在地县（市、区）住建部门备案。

《前期物业服务合同》应当约定物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。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基本一致。

建设单位应当在销售现场醒目位置公示《前期物业服务合同》。

第二十五条 住宅预售前，建设单位应当制定《车位租售方案》，明确车位权属、数量配比、销售价格、租赁价格、价格有效期等，并在销售现场醒目位置进行公示。

第二十六条 住宅预售前，建设单位应当参照有关示范文本制定《临时管理规约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。《临时管理规约》不得侵害物业买受人的合法权益，并在销售现场醒目位置进行公示。

第二十七条 《前期物业服务合同》、《车位租售方案》和《临时管理规约》应当作为建设单位与物业买受人签订的商品房买卖合同的附件。物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同

时，应当对遵守《临时管理规约》予以书面承诺。

第二十八条 物业服务企业应当遵守法律、法规和政策规定，严格履行物业服务合同，规范收费行为，为业主提供质价相符的服务。

第二十九条 物业服务企业应当建立健全成本核算制度，完整准确记录并单独核算物业服务的经营成本和收入。

第三十条 物业服务企业不得将签订《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，不得降低约定的服务等级或者减少服务内容，变相提高收费标准的价格行为或者只收费不服务、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由物业服务企业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，由物业服务企业与业主另行通过合同约定。物业行业协会应加强自律，引导本行业的经营者公平竞争，维护市场秩序，遵守《价格法》、《陕西省价格条例》规定。

第三十一条 物业服务企业接受供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等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，但可以根据约定向专营单位收取一定的代收服务费。专营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务企业也不得以拖欠物业服务费等理由，拒绝或者限制业主购买、使用水、电、气、暖等。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，全体业主有权查看相关合同。

第三十二条 自备供暖（冷）的小区，坚持供暖（冷）收费不得盈利的原则，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），必须经业主大会同意，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，并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。

第三十三条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，物业服务企业应当按照住建部门的相关规定与业主签订装饰装修管理服务协议，具体管理内容由双方在协议中约定。

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、共用设施设备等损坏的，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。

物业服务企业不得收取装修押金、装修人员出入证工本费、电梯使用费等费用。

第三十四条 实行门禁出入证（卡）管理的新建住宅小区：
（一）建设单位或者物业服务企业首次应当为业主免费配置出入证（卡），每户人员出入证（卡）不少于3张；

(二) 业主因遗失、损坏需要补办的，可以按公示标准收取制作成本费，但不得盈利；

(三) 对为业主提供房屋装饰装修服务的外来人员，物业服务企业应当免费提供出入证（卡），可以按公示标准收取出入证（卡）押金，告知其注意事项和相关责任，并在退证（卡）时全额退还。

第三十五条 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。

第三十六条 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、信用评价等级、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、投诉举报电话以及行业主管部门监督电话等信息，自觉接受监督。

第三十七条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第三十八条 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。物业服务企业每年十二月要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，市物业管理行政主管部门住建部门建立监管巡查机制，对于未按照要

求执行的物业管理机构要采取有关监管措施，并将巡查结果及时反馈有关职能部门或向社会公布，认真接受群众的监督。

第三十九条 业主应当按照服务合同的约定支付物业服务费用。物业服务企业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服务费用。

业主违反服务合同约定逾期不支付物业服务费用的，物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁，但不得限制或者妨碍其对物业的正常使用。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。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费等费用。

第四十条 实行政府指导价管理的住宅小区，物业服务企业在合同履行期间不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整的，应当按照物业服务等级标准和物业服务收费政府指导价标准，在物业主管部门、街道办事处（镇人民政府）和村（居）民委员会的组织、指导和监督下，提供公开真实、完整有效的物业服务成本信息，在物业管理区域内按栋公示拟调价方案及理由、成本变动情况等资料，经“参与表决双三分之二以上业主”书面同意后，按照签署或者变更后的合同约定执行，同时办理报备登记。

第四十一条 各级发改、住建、市场监管部门要加强物业服务收费监督管理工作。

市发展和改革委员会要严格按照有关法律法规规定合理核定收费标准。各县(市、区)发改局负责制定本区域内物业服务收费标准,做好物业服务收费政策贯彻落实、宣传等物业服务收费监督管理工作。

住建部门负责对物业服务企业的服务等级、服务质量和物业管理行为进行监督管理,对不按合同约定提供服务的物业服务企业进行督促整改,并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。

市场监管部门负责对未执行(或不执行)明码标价、不按照政府指导价标准收费以及涉嫌垄断价格等违法违规行为,依据有关法律法规以及规定严肃查处。

第五章 附 则

第四十二条 物业服务企业之外的其他管理人提供物业服务的,其收费可以参照本细则执行。

第四十三条 本细则由市发改委、市住建局和市市场监管局在各自职权范围内负责解释。