

安规〔2022〕008—发改委 002

安康市发展和改革委员会  
安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）  
安康市市场监督管理局

# 文件

安发改价格〔2022〕442号

---

## 关于印发《安康市物业服务收费管理实施细则的 通知

各县（市、区）发展改革局、住建局、市场监督管理局，安康高新技术产业开发区管委会、恒口示范区（试验区）管委会、瀛湖生态旅游区管委会，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》，进一步加强我市物业服务收费管理，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》及《陕西省物业服务收费管理办法》等法律法规，结合我市实际，我们制定了《安康市物业服务收费管理实施细则》及中心城区物业服务收费政府指导价标准，经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。各县（市、区）发改部门应会同相关部门尽快制定符合各地实际的前期物业服务收费政府指导价标准。

本实施细则自 2022 年 10 月 1 日起实施，有效期 5 年。凡以前有关规定与本细则不符的，按本实施细则执行，上级机关另有政策规定的从其规定。

附件：《安康市物业服务收费管理实施细则》



2022 年 8 月 29 日

---

抄送：陕西省发展和改革委员会，市政府办。

---

安康市发展和改革委员会政办科

2022 年 8 月 29 日印发



# 安康市物业服务收费管理实施细则

## 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《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》和《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）等法律、法规及行政规范性文件，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市行政区域内的物业服务收费行为及其监督管理。

第三条 本实施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，实行市、县（市、区）分级管理。

第五条 发展改革部门是物业服务收费政策制定的行政主管部门；住房和城乡建设部门和市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责物业管理活动的监督管理工作。

第六条 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。

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。

第七条 实行政府指导价的物业服务收费标准由市、县（市、区）人民政府制定，具体工作由各级发展改革部门、住房和城乡建设部门负责，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范围内通过合同约定物业服务费和停车服务费的具体标准。

市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门、市市场监管部门负责制定和调整中心城区属于政府指导价的物业服务收费和停车服务费指导标准（最高限价），报市人民政府同意后执行。汉滨区、安康高新技术产业开发区、恒口示范区（试验区）、瀛湖生态旅游区参照执行。

其它各县（市、区）发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监管部门负责制定和调整本辖区范围内属于政府指导价的住宅小区物业服务费和停车服务费的收费指导标准（最高限价），报同级人民政府同意后执行。

市住房和城乡建设部门负责制定安康市住宅小区物业服务等级标准和安康市物业管理区域内交通工具停放场所类别标准，负责物业服务企业的物业服务等级和物业管理区域内交通工具停放场所类别的评价工作。

市场监督管理部门按照属地监管负责对属于政府指导价的住宅小区物业服务费和停车服务费价格公示规范工作。

**第八条** 实行政府指导价的物业服务收费标准按照政府指导价标准执行，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：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域内清洁卫生费用（不含由物业服务企业代收的居民生活垃圾费）；

（四）物业管理区域内绿化养护费用；

（五）物业管理区域内秩序维护费用；

- (六) 办公费用;
- (七) 物业服务企业固定资产折旧;
- (八) 物业共用部位、共用设施设备以及公众责任保险费用;
- (九) 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，应该由原建设单位负责，不得动用专项维修资金或者由业主承担。

第十一条 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、设备折旧费、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 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，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。

第十四条 住宅预售前，开发建设单位应当按照本辖区物业服务等级标准和物业服务收费指导标准，确定预售住宅项目的物业服务等级和具体收费标准。租售车位的，还应当确定停车服务收费和车位租售费用具体标准。开发建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》中应当明示房屋物业服务费、车位租售费用及停车服务费标准；开发建设单位与物业买受人签订《商品房预销售合同》中应包含前期物业服务合同的相关内容。

《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，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。

### **第三章 物业服务收费计费方式**

第十五条 物业服务费和停车服务费按月计收，服务合同对计收时间另有约定的除外。

第十六条 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。

第十七条 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。符合合同约定的交付条件的房屋或者车位，物业服务费或停车服务费从交付次日起由业主按月交纳。

第十八条 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，从建设单位书面正式通知业主办理交付手续截止日期的次月起由业主按月交纳。

第十九条 实行政府指导价管理的物业服务收费和停车收费实行以下减免政策：

(一)经业主验收，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，经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物业服务合同约定收费标准的60%交纳，停车服务费按物业服务合同约定收费标准的50%交纳；实行市场调节价的按照物业服务合同的约定执行；

(二)同一小区内，面积小于本小区设计标准车位的停车服务费应当适当优惠，具体优惠标准在政府指导价的范围内，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

第二十条 设置临时停车应当首先满足小区内业主的停车

需求，并设置单日收费最高上限。

对于商住一体的小区应分别注明经营性停车位和小区停车位，不得按照经营性停车位收取小区业主的停车费用。

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的车辆。

第二十一条 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）。

#### 第四章 行为规范与监督管理

第二十二条 物业服务企业在物业服务中应当遵守国家法律、法规及相关规定，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第二十三条 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。

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。

第二十四条 物业服务企业接受专业经营单位以及城市管理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向全体业主公开,不得损害业主利益。

第二十五条 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。

第二十六条 业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业,物业服务企业应该按照住建部门的相关规定与业主签订装修管理服务协议。

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通过装修管理服务协议予以约定。不得以装修管理费、装修服务费、砸墙费等名目收取未提供实质性服务内容的收费。

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。

住宅区实行出入证（卡）管理的，建设单位或者物业服务主体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，车辆识别卡每车1张。业主因增加、遗失、损坏需要补办的，由建设单位或物业服务主体按成本据实收取成本费。

第二十七条 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。

第二十八条 物业服务企业应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、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，自觉接受业主监督。

第二十九条 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，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。

第三十条 物业管理区域内规划用于停放汽车的配建停车场（位），应当首先满足本物业管理区域内业主的需要。

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。法律、法规另有规定的，从其规定；对具有完全产权的地下停车场（所），可以实行车位出售、附赠、出租；车位出售和出租的价格实行市场调节价，由双方协商并以合同确

定。

第三十一条 物业服务企业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。

第三十二条 业主应当按照合同的约定按时足额交纳物业服务费、停车服务费或其他服务费，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。

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。

第三十三条 各县（市、区）发展改革部门、住房和城乡建设部门、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。

物业行政主管部门对物业服务企业的服务质量和服务行为进行监督管理，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。指导业主大会和业委会成立工作，充分发挥业主组织在物业服务管理中的主体作用。

市场监督管理部门对属于政府指导价的住宅小区物业服务费和停车服务费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、法规以及规定严肃查处。

## 第五章 附 则

第三十四条 政府定价范围以外的物业服务收费行为可以参照本实施细则执行，其物业服务收费实行市场调节价。

第三十五条 本实施细则由安康市发展和改革委员会、安康市住房和城乡建设局、安康市市场监督管理局按照各自职责负责解释。

第三十六条 本实施细则自 2022 年 10 月 1 日起实施，有效期 5 年。凡以前有关规定与本实施细则不符的，按本实施细则执行。中心城区前期物业小区应在本实施细则印发后及时与业主重新签订前期物业服务合同或者补充合同，其前期物业服务收费标准按照新的政府指导价标准执行，国家另有政策规定的从其规定。

附：1. 《安康市中心城区物业服务收费政府指导价标准》；  
2. 《安康市中心城区物业服务区域机动车停车服务费标准》。

附件 1:

### 安康市中心城区物业服务收费政府指导价标准

服务等级	收费标准（元/平方米·月）	
	高层	多层
一级	1.7	0.7
二级	1.5	0.6
三级	1.3	0.5
等外	1.0	0.4

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安康市住房和城乡建设局印发的《安康市住宅小区物业服务指导标准》，按照质价相符的原则制定；物业服务凡达不到三级服务标准的，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. 上述收费标准为最高限价，下浮不限。

附件 2:

## 安康市中心城区物业服务区域机动车 停车服务费标准

停车场类型 最高收费标准	室内				露天			
	一类	二类	三类	等外	一类	二类	三类	等外
按月(单位:元/车位·月)	60	50	40	30	40	30	20	10
按次停车(单位:元/每次)	2元							

### 说明:

1. 实行政府指导价的停车服务收费实行等级服务、等级收费。停车服务收费等级标准依据安康市住房和城乡建设局印发的《安康市物业管理区域内交通工具停放场所类别标准》执行,按照质价相符的原则制定;停车服务凡达不到三级服务标准的,收费按等外标准收取。

2. 按次计费不分昼夜,连续停车每4小时为一次,24小时以内不得超过12元;

3. 属于全体业主共有的物业公共区域车辆停放场地占用费收入归全体业主,应单独记账,支出由全体业主决定,主要用于小区公共部位维修维护费用及经业主同意的其他费用支出。物业公共区域车辆场地占用费及停车服务费的收取,应当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,



并且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书面签字同意，并在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于30个工作日。

4. 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企业在物业服务合同中约定；

5. 机械车位的停放服务费参照室内一级标准执行，上浮不超过10%。