

陕西省物价局住房和城乡建设厅关于重新修订印发 《陕西省物业服务收费管理办法》的通知

陕价服发〔2012〕106号

各设区市物价局、住房和城乡建设局（住房保障局、建委、市政局），杨凌示范区发展改革局、规划建设局（市政局）：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、使用人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》（国务院令）及国家发展改革委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》，结合我省实际，我们重新修订了《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。

原陕价经发〔2011〕82号同时废止。

陕西省物价局 陕西省住房和城乡建设厅

二〇一二年九月十三日

陕西省物业服务收费管理办法

第一条 为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、使用人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》、《物业服务收费管理办法》，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及监督管理。

未实行社会化物业服务的全省公共机构物业及原房改房的物业服务收费参照本办法。

第三条 本办法所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及其配套的设施设备和公共或共用场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和秩序，向业主（使用人）所收取的费用。

第四条 提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业；鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，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 各级政府价格主管部门会同物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业服务收费的监督管理工作。省级价格主管部门会同省住房和城乡建设主管部门依据国家有关规定，制定全省物业服务收费政策，指导全省物业服务收费管理工作。

物业服务收费实行分级管理。按工商注册同级管理或属地管理的原则，由价格主管部门会同物业管理行政主管部门监督管理。

在省级及以上工商行政管理部门注册登记并具备二级以上（含二级）资质和省级部门、系统等管理的三级以上（含三级）资质的物业服务企业，其物业服务收费的监督管理由省物价局会同省住房和城乡建设厅负责；在市、县工商行政管理部门注册登记、具备各级资质（含在省级及以上工商行政管理部门注册登记、具备三级资质）的物业服务企业，其物业服务收费由设区市或同级价格主管部门会同物业管理行政主管部门监督管理。

省物价局会同省住房和城乡建设厅可根据实际情况授权设区市价格主管部门负责对属省管物业服务企业的收费进行监督和管理。

第六条 物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，并区分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。

第七条 住宅和办公写字楼的物业服务收费实行政府指导价；其他类型的物业服务收费及物业服务企业为业主提供的特约服务实行市场调节价，政府价格主管部门应规范其价格行为。

第八条 实行政府指导价的物业服务收费，由省物价局会同省住房和城乡建设厅根据《陕西省住宅小区物业服务指导标准》，制定全省相应等级的基准价（《陕西省物业服务收费等级标准》附后）。

设区市价格和物业管理行政主管部门可根据当地物业环境、硬件设施、服务内容、服务质量、服务成本、物价指数等因素，对高层住宅按不高于省定基准价、办公写字楼按省定基准价或上浮不超过10%、多层住宅按省定基准价或上浮不超过40%的原则制定物业服务收费标

准，理顺高层与多层物业服务费的比价关系，每两年公布一次并报省物价局备案。

第九条 实行政府指导价的物业服务收费实行备案制。前期物业服务收费备案，依据建设单位和物业服务企业按照《陕西省住宅小区物业服务指导标准》和《陕西省物业服务收费等级标准》，在当地价格主管部门制定的政府指导价范围内签订的，经物业行政主管部门备案的《前期物业服务合同》、物业服务企业和业主签订的《前期物业服务协议（规约）》约定的收费标准向价格主管部门备案。已成立业主委员会的小区，依据业主委员会与其聘用的物业服务企业按照上述原则，结合住宅小区或办公写字楼的实际情况签订的《物业服务合同》约定的收费标准向价格主管部门备案。

《前期物业服务合同》到期后仍未成立业主委员会的小区，当物业服务企业和业主双方对收费标准协商不一致时，由小区所在乡镇人民政府或者街道办事处组织召开业主大会协调解决。

物业服务收费按月收取，确需预收的最多不能超过三个月。

第十条 实行市场调节价的物业服务收费，由业主或业主委员会与物业服务企业在《物业服务合同》中约定。未实行社会化物业管理的老住宅小区，可参照本办法执行，亦可暂按原收费标准执行。

第十一条 物业服务企业备案时应以独立的小区或楼宇为单位，填写《小区物业服务收费标准备案表》或《办公写字楼物业服务收费标准备案表》，同时提供物业服务企业有效的工商营业执照、税务登记证、物业服务企业资质证、组织机构代码证，经物业行政主管部门

备案的由建设单位和物业服务企业签订的《物业服务合同》及物业服务企业和业主签订的《物业服务协议》或业主委员会和物业服务企业签订的《物业服务合同》，成本核算资料等。

物业服务企业因服务内容、服务质量和成本费用变化，需要调整物业服务收费标准时，应与业主大会协商，业主大会须全体业主三分之二以上代表签字同意变更物业服务合同相关条款后，重新向价格主管部门备案。

第十二条 物业服务收费和交通工具停放服务费实行明码标价。省物价局统一规定明码标价牌（栏）的格式。各级价格主管部门按照管理权限，负责审核公示内容，其价格监督检查机构对明码标价牌（栏）进行监制和监督检查。

第十三条 业主委员会或业主与物业服务企业可采取包干制或酬金制计费方式约定物业服务费用。包干制是由业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或亏损均由物业服务企业享有或承担。酬金制是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企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或不足均由业主享有或承担。

第十四条 建设单位与物业买受人签订的买卖合同，应当约定物业服务内容、服务标准、收费标准、计费方式及计费起始时间等主要内容，涉及物业买受人共同利益的约定应当一致。

第十五条 物业服务收费实行包干制的，物业服务费用由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成。物业服务收费实行酬

金制的，预收的物业服务资金构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成包括以下内容：

- 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、共用设施设备日常运行的维修养护费用；
- 3、物业管理区域内清洁卫生费用（不含生活垃圾处理费）；
- 4、物业管理区域内绿化灌溉、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、经业主同意的其它费用；
- 9、法定税费；
- 10、合理利润。

物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用由业主或业主委员会与物业服务企业在《物业服务合同》中另行约定，由物业服务企业代收代缴。

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、中修、更新和改造费用，应当列入维修资金专项支出解决，不得计入物业服务支出或物业服务成本。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，应由原建设单位负责，不得动用专项维修资金或由业主承担。

第十六条 物业服务收费实行酬金制的，预收的物业服务资金属代管性质，为交纳费用的业主所有，不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。实行酬金制的物业服务企业应当向业主大会或全体业主公布物业服务资金年度预决算，并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况。业主或业主大会对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务企业应当及时答复。

第十七条 物业服务收费采取酬金制方式，物业服务企业或业主大会可以按照物业服务合同约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

第十八条 对供热、中央空调等动力设备发生的能源费用应分别计入其供应价格中，不得另外向业主（使用人）收取。

第十九条 物业服务费按照法定产权面积计收。已办理产权证的，以产权证记载的建筑面积为准，未办理产权证的，以购房合同标明的建筑面积为准。

由业主购买（使用）层高达到 2.2 米以上（含 2.2 米）的车库、杂屋，物业服务费按照同类型住宅收费标准的 50%收取，另有合同约定的从其约定。改变使用性质用于居住的应按照同类住宅物业服务收费标准收取，用于办公的按同类住宅物业服务收费标准加收 100%，用于商业（包括商业经营或为经营配套的仓储、员工食堂等）的按同类住宅物业服务收费标准加收 200%。

第二十条 业主（使用人）对房屋进行装修时，应当向物业服务企业登记。物业服务企业可向业主（使用人）收取以下费用：

（一）装修垃圾清运费：业主可以委托物业服务企业清运装修产生的垃圾，装修垃圾清运费由业主负担；业主也可以按照规定时间自行清运。

（二）出入证件工本费：对出入人员实行证件或登记查询管理的小区，物业服务企业可对装修工人出入实行持证限期管理，并据实收取证件工本费。

（三）装修押金：物业服务企业可向业主或装饰装修企业收取装修押金。在装饰装修工程完成，第一个采暖期结束后 15 日内应当全额退回。装修期间如有损坏走廊、墙面、电梯、对讲门等公共设施的情况，其修复所需费用由损坏责任人承担，当责任人拒绝修复时，物业服务企业可在其装修押金中据实扣除，其余部分应如数退回。

上述收费标准由当地价格主管部门会同物业管理行政主管部门制定并公布。

第二十一条 物业服务企业在物业服务活动中，应当遵守国家的价格法律法规，严格履行物业服务合同，为业主提供质价相符的服务。

第二十二条 业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用或物业服务资金的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可依法追缴。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。物业发生产权转移时，业主或物业使用人应当结清物业服务费用或物业服务资金。

第二十三条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或因建设单位原因未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或物业服务资金由建设单位全额交纳。

业主验收房屋后从未入住，经物业服务企业登记确认后，从第一个月开始其物业服务费按收费标准的70%交纳；入住后(含房屋装修)，因故不使用住房，经物业服务企业登记确认后，不使用连续期限超过六个月的房屋，从第七个月开始，其物业服务费按收费标准的70%交纳。

第二十四条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应当按照国家有关规定向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收上述费用的，可向委托方收取手续费，具体标准由双方协商约定。供水、供电、供气、供热等专业经营单位不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止提供服务。

生活用水水泵加压发生的能耗费随水费分摊。公共照明、景观设施等其他共用水、电费用，物业服务企业应单独计量，严格按照省物价局水电价格政策据实分摊并定期公布。

第二十五条 自备供暖系统且未实行分户计量的小区，其采暖费由物业服务企业提出收费方案，征得业主委员会或业主代表大会同意后据实收取。采暖期结束后，须向业主公布收支情况。

第二十六条 物业服务企业已接受委托实施物业服务并相应收取服务费用的，其他部门和单位不得重复收取性质和内容相同的费用。

第二十七条 交通工具停放服务费按照《陕西省物业管理区域内交通工具停放服务价格管理办法》执行。

第二十八条 各级政府价格主管部门会同物业管理行政主管部门，应当加强对物业服务企业的收费项目、收费标准和服务内容、服务标准的监督检查。物业服务企业违反价格法律、法规和规定的，由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。

第二十九条 经备案的物业服务收费，须办理《收费证》并认真做好明码标价工作。收费单位须在《物业服务收费标准备案表》及《收费证》有效期内实施收费。

第三十条 本办法自 2012 年 10 月 1 日起执行。陕价经发〔2011〕82 号同时废止。

陕西省物业服务收费等级标准

单位：元/m²·月

一、多层住宅（六层以下，含六层）

服务等级	一级	二级	三级	等外
收费标准	0.45	0.40	0.35	0.30

二、高层住宅

服务等级	一级	二级	三级	等外
收费标准	1.50	1.20	0.90	0.70

三、办公写字楼

服务等级	一级	二级	三级	等外
收费标准	5.00	4.00	3.00	2.00

说明：

1、此物业服务收费等级标准依据陕西省住房和城乡建设厅印发的《陕西省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、有电梯的楼宇，电梯运行能耗费、年检费另行据实收取（年检费实行政府定价，严格按省物价局新定标准执行），并定期公布收支情况，物业服务成本中不包含上述费用。

3、上述收费标准为基准价，设区市价格和物业管理行政主管部门可根据当地物业环境、硬件设施、服务内容、服务质量、服务成本、物价指数等因素，对高层住宅按不高于省定基准价、办公写字楼按省

定基准价或上浮不超过 10%、多层住宅按省定基准价或上浮不超过 40%的原则制定物业服务收费标准。

4、多层住宅小区容积率、绿化面积符合国家建设标准，并同时具备电子对讲、红外线监控、背景音乐、绿化喷泉等条件的可参照高层住宅三级收费标准执行。

5、住宅、办公及营业用房以房屋实际用途区分。

6、住宅用作办公的按照住宅物业收费标准加收 100%；与住宅结构不可分割的楼宇，其用作办公用房的按照住宅物业收费标准加收 100%，用作营业用房的按照住宅物业收费标准加收 200%。

7、不设电梯的七层住宅楼，参照多层住宅收费标准执行。

8、服务高于《陕西省住宅小区物业服务指导标准》的楼宇，收费标准属市场调节价，由业主与物业服务企业自行约定。

省物价局网址：

http://www.spic.gov.cn/admin/pub_newsshow.asp?id=1008833&chid=100041

陕西省物价局 住房和城乡建设厅关于重新修订印发《陕西省物业服务收费管理办法》的通知

陕价服发〔2012〕106号