

杨凌示范区物业服务收费管理办法

（征求意见稿）

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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》和《陕西省物业服务收费管理办法》等法律法规及政策规定，结合示范区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于杨凌示范区行政区域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。

第五条 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则。示范区发展改革部门会同住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责制定物业服务收费管理有关政策规定。示范区发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门按照各自管理权限，分别负责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），负责本辖区物业管理活动的指导和监督工作，及时协调处理物业管理纠纷和矛盾。

第六条 实行政府指导价的物业服务收费标准由示范区管委会制定，具体工作由示范区发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门负责，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，报示范区管委会同意后执行。

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的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。

第七条 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

第八条 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。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。

第九条 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（不含城市生活垃圾处理费）；
- （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

资金或让业主承担。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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维修、养护、更新等责任，不得在物业服务费之外再单独收取其他费用。

第十三条 住宅预售前，建设单位应当按照相关规定选聘物业服务企业，在政府指导价范围内与物业服务企业签订《前期物业服务合同》，确定预售住宅项目的物业服务等级、停车场类别以及物业服务费标准、停车服务费标准等内容。物业服务等级、

停车场类别向杨陵区住房和城乡建设部门备案，物业服务费及停车服务费收费标准向示范区发展和改革委员会、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门抄送。

《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。

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，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。

第十六条 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，具体优惠标准由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定。

第十七条 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的车辆。

第十八条 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）。

（四）为业主提供搬家、婚丧嫁娶、安装配送服务的车辆；

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。

第二十条 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和停车服务费应当下调。实

行政府指导价的按物业服务合同约定收费标准的 70% 交纳；实行市场调节价的物业服务费和停车服务费也应下调，下调幅度由物业服务企业与业主或者业主大会通过物业服务合同约定，按照物业服务合同执行。

第四章 行为规范与监督管理

第二十一条 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。

第二十二条 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。

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，由业主自愿选择。

第二十三条 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向全体业主公开，不得损害业主利益。

第二十四条 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（“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。

第二十五条 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房和城乡建设部门的相关规定与业主签订装修管理服务协议，具体管理内容由双方在协议中约定。

装修中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。

第二十六条 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。

第二十七条 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、优惠减免政策、投诉举报电话等信息，自觉接受监督。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十条 各级发展改革部门、住房和城乡建设部门、市场监督管理部门要按照职责分工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物业服务收费标准。

住房和城乡建设部门负责对住宅小区的物业服务质量进行监督管理，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、法规及规定严肃查处。

第五章 附则

第三十一条 政府指导价范围以外类型物业的收费行为可以参照本办法执行，其物业服务收费实行市场调节价。

第三十二条 实行政府指导价的物业服务企业在物业服务合同履行期间不得擅自调整物业服务收费标准。确需调整，物业服务企业应当按照物业服务指导标准和物业服务收费政府指导价标准，在街道办事处（镇人民政府）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服务成本变动情况和拟调价方案，就调价方案与业主协商，经“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。物业服务等级经杨陵区住房和城乡建设部门认定后，收费标准抄送示范区发展改革部门、住房和城乡建设部门和市场监督管理部门。

物业服务企业执行新的物业服务收费标准前，包括将电梯费、公摊水电费并入物业服务费实行统一计收的情形，均应当按照前款规定履行调价程序，在调价程序履行完成前仍按原合同约定执行。

第三十三条 本办法由示范区发展和改革局、住房和城乡建设局、市场监督管理局在各自职权范围内负责解释。

第三十四条 本办法自 2026 年 × × 月 × × 日印发之日起执行，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。

附件：1.杨凌示范区住宅小区物业服务费政府指导价标准
2.杨凌示范区住宅小区物业管理区域内机动车停车
服务费政府指导价标准

附件 1

杨凌示范区住宅小区物业服务费政府指导价标准

单位：元/平方米·月

服务等级	高层		多层
	高层中准收费标准	高层中准收费标准操作说明	
一级	1.9	<p>1.左侧“中准收费标准”是物业服务企业(单位)与业主签订物业服务合同执行的中准收费标准上限,各物业小区的具体中准收费标准以物业服务企业与业主合同约定的收费标准为准。各业主具体交费的收费标准是按照本说明第二条要求,实行了楼层差价后的收费标准。</p> <p>2.以物业服务企业与业主合同约定的物业服务中准收费标准为该楼栋或该单元的中间层(使用电梯的楼层数为双数的,中间层可确定为两层)收费标准,每上一层加1分,每下一层减1分,下减上加,代数和趋0。不按规定实行楼层差价的,业主有权拒交物业服务费。</p> <p>3.“高层”指有电梯的住宅,“多层”指无电梯的住宅;既有住宅加装电梯后,其运行维护等有关收费事项按照物业服务单位与业主双方合同(协议)约定执行;管理和运行维护费用完全由受益户自行负担的,仍按多层物业服务收费标准执行。老旧小区统一改造加装电梯的物业服务费按照不高于高层等外收费标准执行。</p>	0.7
二级	1.6		0.6
三级	1.3		0.5
等外	1.0		0.4

备注：1.上述收费标准为最高限价，下浮不限。

2.“服务等级”是指杨凌示范区住房和城乡建设局印发《杨凌示范区住宅小区物业服务指导标准》所制定的服务等级，物业

服务标准达不到“三级”服务标准的，收费按等外标准收取。

3. “高层”指有电梯的住宅，“多层”指无电梯的住宅；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。

4. 物业服务企业提供的服务超过高层一级物业服务标准的，可在高层一级物业服务费标准的基础上，上浮不超过15%；物业服务企业执行浮动收费标准前，应向杨陵区住房和城乡建设部门备案，收费标准抄送示范区发展改革部门、住房和城乡建设部门和市场监督管理部门后执行。上浮仅限于高层一级服务标准，高层二级、三级、等外无上浮。

附件 2

杨凌示范区住宅小区物业管理区域内机动车 停车服务费政府指导价标准

收费标准	停车场类型	室内		露天
		一类	二类	
按月（元/车位·月）		60	50	30
按次（元/车位·次）		5	4	3

备注：1.上述收费标准为最高限价，下浮不限；

2.物业服务区域内室内机动车停放场所类别按照设施配备和服务条件分为一、二类两个类别，露天交通工具停放场所不分类别。示范区物业管理区域内交通工具室内停放场所类别标准：一类停车场：具有独立的出入口或符合国家标准的双车道供车辆安全出入，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，停车位有专业标识；监控室 24 小时有专人值班，配备专业管理、保安、保洁人员。二类停车场：出入口符合国家标准的双车道，配备自动升降栏杆，配备监控、消防、通风设备，有明显的导向和停车标识。监控室 24

小时有人值班，配备保安、保洁人员。

3.按次计费不分昼夜，连续停放每 8 小时为一次，超过第一个计次时间段后按第二次计费，依此类推。

4.机械停车位、摩托车和非机动车停车服务费实行市场调节价，具体标准由业主与物业服务企业协商约定。