

渭南市临渭区发展和改革局

渭南市临渭区发展和改革局 渭南市临渭区住房和城乡建设局 渭南市临渭区市场监督管理局 关于对《临渭区物业服务收费标准（试行）》 公开征求意见的公告

为规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业合法权益，促进物业服务行业健康发展，依据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》《陕西省物业服务收费管理办法》（陕发改价格〔2019〕924号）《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关于印发〈渭南市物业服务收费实施细则〉的通知》（渭发改发〔2021〕478号）等法律法规文件规定，经过前期调研、成本调查、广泛征求意见，结合我区实际，渭南市临渭区发展和改革局会同渭南市临渭区住房和城乡建设局、渭南市临渭区市场监督管理局拟定了《临渭区物业服务收费标准（试行）》。经请示市发改委同意，现向社会公开征求意见。

欢迎有关单位和社会各界人士在2022年3月28日前，登陆渭南市临渭区人民政府门户网站（<http://www.linwei.gov.cn/>），就《临渭区物业服务收费标准（试行）》提出宝贵意见和建议。

联系电话：0913-3039739

邮箱：lwjfwjg@163.com

通信地址：渭南市临渭区东风街 83 号临渭区行政服务中心
四号楼 315 室

感谢您的参与和支持！

附表：1. 《临渭区住宅小区物业服务费标准(试行)》

2. 《临渭区物业服务区域机动车停放服务费标准(试行)》



渭南市临渭区发展和改革委员会



渭南市临渭区住房和城乡建设局



渭南市临渭区市场监督管理局

附表 1

临渭区住宅小区物业服务费标准（试行）

高层住宅物业服务费标准

单位：元/平米·月

服务等级	一级	二级	三级	等外	备注
拟执行的标准	1.8	1.5	1.2	0.9	新标准包含电梯费、公摊水电费
现行收费标准	1.5	1.2	0.9	0.7	

多层住宅物业服务费标准

单位：元/平米·月

服务等级	一级	二级	三级	等外	备注
拟执行的标准	0.55	0.50	0.45	0.40	新标准包含公摊水电费
现行收费标准	0.45	0.40	0.35	0.30	

附表 2

临渭区物业服务区域机动车停放服务费标准 (试行)

停车服务费标准

停车场类型	室内		露天
	一类	二类	
按月 (元/车位/月)	50	40	30
按次 (元/车位/次)	2	2	2

物业管理区域内交通工具室内停放场所类别标准：一类地下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。二类地下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。露天机动车停放场所不分类别。

一、相关说明

(一) 物业收费和停车服务收费指导价标准的适用范围

根据《陕西省定价目录》及《陕西省物业收费管理办法》的规定，物业服务收费按照物业服务的不同性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价：

- 1、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、政府指导价的物业服务收费标准为最高限价，物业服务企业与业主需结合本住宅项目物业服务等级、服务内容等情况，在政府指导价最高限价的范围内，约定本住宅项目的物业服务费和停车服务费具体标准。

2、已成立业主大会（业委会）的，以及别墅、公寓、商住综合楼中的住宅、非住宅类型等政府定价范围以外的物业服务费、停车服务费及其他服务费（特约、增值服务）实行市场调节。

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双方协商，通过合同约定，也可参照政府指导价执行。

3、物业费按月收取，预收时间不得超过三个月。

4、异地扶贫搬迁安置小区（主要指扶贫搬迁安置户）的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。

（二）住宅小区物业服务等级、收费等级的确定

物业服务收费等级依据住宅小区物业服务等级确定。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《渭南市住宅小区物业服务指导标准》，对应的收费等级由高到低设定为一级、二级、三级三个等级，达不到等级服务标准的按等外级收费，根据高层、多层分别制定收费标准。

（三）高层和多层住宅收费规定

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收费；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。

（四）物业服务费包含内容

物业服务费包含基础物业费、公摊水电费、电梯费。物业管理区域内的公摊水电费、电梯电费、电梯维护保养和年检费计入物业服务费成本，不再单独另行收取。

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。

二、物业管理区域内车辆停放服务费规定及其他收费规定

（一）停放服务费说明

1、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放服务费的收取，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；

2、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；

3、机械车位的停放服务费参照室内标准执行，上浮不超过10%。机械车位的租赁费实行市场调节价，由使用人与车位产权人协商确定；

4、按次计费不分昼夜，连续停车每8小时为一次，不足8小时按一次计算。

5、对物业管理区域内非机动车及摩托车停车收费实行市场调节价。

(二) 下列车辆临时进入物业管理区域内停放的，不得收取费用

1、临时停放30分钟之内的车辆；

2、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；

3、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）。

4、为业主提供搬家、配送、维修、安装、婚嫁、殡葬等服务的车辆。

(三) 业主公共收益的归属与公示

物业服务企业利用、占用共用部位、共用设施设备从事广告、出租、车辆停放等经营活动的，需遵守相关法律规定，所得收益在扣除合理成本之后归属全体业主所有，按照业主大会的决定使用。

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。

物业服务企业没有公示或违规处置业主公共收益的，按照《物业管理条例》的有关规定，可向住建部门反映。

（四）空置房和空置车位物业费优惠政策

实行政府指导价管理的住宅小区，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，经业主申请、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。