

西安市发展和改革委员会
西安市住房和城乡建设局
西安市市场监督管理局

文件

市发改价格〔2026〕28 号

西安市发展和改革委员会 西安市住房和
城乡建设局 西安市市场监督管理局关于修订
《西安市物业服务收费管理办法》的通知

各区县、西咸新区、开发区发改部门、住建部门、市场监管部门，
各物业服务企业：

《西安市物业服务收费管理办法》已按照相关法律法规和文件规定进行修订，经市政府同意，现印发你们，请遵照执行。

本办法自公布之日起施行，有效期 5 年。2020 年 11 月 5 日
西安市发展和改革委员会、西安市住房和城乡建设局、西安市市

场监督管理局印发的《西安市物业服务收费管理办法》（市发改价格〔2020〕18号）同时废止。



西安市发展和改革委员会



西安市住房和城乡建设局



西安市市场监督管理局

2026年8月12日

西安市物业服务收费管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范物业服务收费行为，维护业主或者物业使用人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》《西安市物业管理条例》和《陕西省物业服务收费管理办法》等法律法规和文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内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或者物业使用人提供服务所收取费用的统称，具体包括物业服务费、物业管理区域内机动车停放服务费（以下简称“停车服务费”）和其他服务费。

物业服务费是指物业服务企业依据物业服务合同的约定，在物业管理区域内提供建筑物、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，向业主或者物业使用人收取的费用。

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，按照停放服务合同的约定，在物业管理区域内对指定场地（所）停放的机动车进行秩序管理、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或者物业使用人委

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（以下简称“基础物业服务”）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 物业服务坚持规范化、专业化、市场化、法治化。物业服务收费应当遵循公平、公开、合理、质价相符的原则，根据物业服务的不同物业的性质、特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

未成立业主大会的住宅小区、保障性住房、房改房、老旧住宅等普通住宅小区的物业服务费和停车服务费实行政府指导价。

已成立业主大会的普通住宅小区，以及非住宅（商业、办公等）、公寓、商住综合楼中的住宅等的物业服务费、停车服务费及其他服务费实行市场调节价。

物业服务企业与业主或者物业使用人在物业服务合同约定的基础物业服务内容以外另行约定的特约服务、增值服务、有偿服务等相关物业服务收费实行市场调节价。

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。

第五条 实行政府指导价的普通住宅小区物业收费标准依据住房城乡建设行政主管部门制定的物业服务等级制定，由高到低分为一级、二级、三级、等外共四个收费等级。

实行政府指导价的物业管理区域内机动车室内停放场所类

别按照硬件设施和服务条件由高到低设定为一类、二类两个类别，机动车露天停放场所不分类别，停车服务费区分室内一类、二类及露天分别制定收费标准。

第六条 物业服务收费政府指导价为最高限价。由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等级、服务内容及相对应的物业服务收费标准。物业服务企业按照合同约定提供相应等级的服务内容，收取相应等级的费用。

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物业服务合同约定。

第七条 物业服务收费按照统一政策、属地管理原则，实行市、区县分级管理。

市发展改革部门负责制定物业服务收费管理相关政策规定及政府指导价标准，指导全市物业服务收费管理和政策宣传工作。

市住房城乡建设行政主管部门负责制定物业行业管理相关政策规定，制定住宅小区物业服务指导标准，指导监督物业服务企业规范服务行为；负责物业服务企业服务质量监督管理，建立服务质量评价体系，并将服务质量纳入物业服务企业信用信息管理。

市市场监督管理部门负责制定全市统一的物业服务企业明码标价收费公示样式，指导开展全市物业服务企业收费监督检查，将价格违法处理情况纳入企业信用信息管理，维护市场价格秩序。

各区县发改、住建、市场监管部门按照各自职责做好物业服

务收费政策贯彻落实、宣传培训和监督管理工作，及时处理群众投诉举报，依法查处价格违法行为。

街道办事处（镇人民政府）应当强化对本辖区物业管理活动的统筹领导，充分发挥党建引领作用，加强社区党组织、居民委员会、村民委员会对业主委员会和物业服务企业的监督指导，及时协调处理物业管理纠纷和矛盾。

第八条 市住房城乡建设行政主管部门结合物业服务行业发展实际，提出调整实行政府指导价的物业服务收费标准的意见及申请。市发展改革部门会同市住房城乡建设行政主管部门，综合考虑本市经济社会发展水平、企业运营成本、社会承受能力等因素，依据物业服务等级标准制定政府指导价标准，报市人民政府同意后执行。实行政府指导价的物业服务收费标准定期调整并保持相对稳定。

第九条 蓝田县、周至县及西咸新区实行政府指导价管理的普通住宅小区物业服务收费指导标准，参照本市物业服务收费指导标准，在本市最高限价范围内结合辖区实际自行制定，并抄送市发展改革部门、市住房城乡建设行政主管部门、市市场监督管理部门。

第二章 物业服务收费标准的制定

第十条 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等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。

包干制是指由业主或者物业使用人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或者物业使用人享有或者承担。酬金制物业服务费由物业服务支出和企业酬金构成。

第十一条 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，共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，由原建设单位负责，不得挪用专项维修资金或者由业主承担。

第十二条 实行政府指导价的物业服务费执行“一费制”。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 停车服务费成本由物业管理区域内机动车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。

第十四条 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，依据相关法律法规承担分户终端计量装置及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维修、养护、更新等责任。

第十五条 住宅销售前，建设单位应当按照相关规定选聘物业服务企业，对照《西安市住宅小区物业服务指导标准》选择服务等级、确定服务内容，在对应等级的政府指导价标准内确定销

售物业项目的物业服务收费具体标准。建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同应包含销售物业项目的物业服务等级、服务内容、停车场类别以及物业服务费标准、停车服务费标准等内容,并按规定向物业项目所在区县住房城乡建设行政主管部门或者开发区管委会备案。建设单位与物业买受人签订的房屋、车位买卖合同应当包含前期物业服务合同的内容。

前期物业服务合同或者物业服务合同应当包括物业服务等级、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

第十六条 物业服务费和停车服务费按月计收,预收费用的,原则上不超过三个月,业主自愿多缴的除外。

第十七条 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。

第十八条 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交纳。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。

第十九条 符合交付条件的房屋或者车位，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。不符合交付条件的，物业服务费或者停车服务费由建设单位承担。

第二十条 实行政府指导价的普通住宅小区，业主或者物业使用人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后，其空置期间的物业服务费、停车服务费按物业服务合同约定收费标准的 70% 交纳。物业服务企业不得因业主或物业使用人申请空置而断水断电。

业主或者物业使用人在装饰装修期间应全额缴纳物业服务费。

实行市场调节价的，空置期间的物业服务费、停车服务费按照物业服务合同约定执行。

第二十一条 下列车辆临时进入住宅小区内部物业管理区域停放的，不得收取费用：

（一）临时停放 30 分钟之内的车辆（停放时间超过上述免费停放时间的，免费停放时间计入停车计费时间；对社会错时开放的一并执行）；

（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）持有效《中华人民共和国残疾证》、驾驶证（准驾车型为 C1、C2、C5）、行驶证的残疾人本人驾驶，并在小区按照无障碍设施工程建设标准设置或按相关规定改造、采取替代性措施的车位或残疾人专用停车位上停放的车辆。

第四章 行为规范与监督管理

第二十二条 物业服务企业应当按照合同约定向业主或者物业使用人收取相关费用，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，经业主或者物业使用人自愿选择，由物业服务企业与业主或者物业使用人另行签订合同约定。

第二十三条 物业服务企业接受专营单位委托代收费用的，不得向业主或者物业使用人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或者物业使用人对水、电、气、暖、门禁等的正常使用。物业服务企业与专营单位签订的相关合同应向全体业主或者物业使用人公开，不得损害业主或者物业使用人利益。

第二十四条 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。

第二十五条 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、投诉举报电话以及属地行业主管部门监督电话等信息，自觉接受监督。

第二十六条 物业服务企业利用、占用公用部位、公用设施设备从事广告、出租等经营活动的，需遵守相关法律法规以及临时管理规约、管理规约的规定，所得收益在扣除合理成本之后属于业主共有，主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主或者业主大会的决定使用。

第二十七条 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、归属业主收益（每半年公布一次）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。

第二十八条 物业管理区域内规划用于停放汽车的停车场（所），应当首先满足本物业管理区域内业主的需要。业主在物业管理区域内的停车场（所）停放自有车辆，不得按经营性停车场收费标准收费。

鼓励住宅小区内部停车场在满足本物业管理区域内业主需求的基础上对社会错时开放，按规定在公安机关交通管理部门办理经营性停车场相关手续后，收费标准实行市场调节价。采取计时收费方式的，每 15 分钟为一个计费单位，累加计费，停放时间不足 15 分钟的按 15 分钟计费。住宅小区对临时车辆停放服务费应当限定单日收费最高上限。

第二十九条 物业服务企业在收到业主或者物业使用人告知后，不得限制或者妨碍业主或者物业使用人在自有以及租赁的车位上免费停放未登记的车辆。

第三十条 对普通住宅小区配套建设的智能门禁系统，建设单位或者物业服务企业不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用和日常维护费用，并应当为每户业主免费配备不少于 4 张门禁卡。使用人脸识别的门禁系统的，应遵守《中华人民共和国个人信息保护法》等相关法律法规的规定，由业主自愿选择，不得以门禁系统具备人脸识别等功能拒绝配备门禁卡。

普通住宅小区交付使用之后，小区新配置或者升级改造智能门禁系统的，其建设、升级改造费用和日常维护费用的解决途径及门禁卡免费配备数量由小区业主依法共同决定。

业主在免费配备数量之外另行增购门禁卡的，物业服务企业以不盈利为原则可适当收取制作工本费。

第三十一条 业主或者物业使用人需要装饰装修房屋的，应当按照住房城乡建设行政主管部门的相关规定事先告知物业服务企

业，办理登记手续，与物业服务企业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。

业主或者物业使用人可以按照相关规定自行清运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，由业主或者物业使用人或者装修单位承担，并承担相关责任。

第三十二条 业主或者物业使用人应当按照合同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。业主或者物业使用人违反约定逾期不交纳的，物业服务企业可以催告其在合理期限内交纳；合理期限届满仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或申请仲裁，但不得限制或者妨碍其对物业的正常使用。

业主与物业使用人约定由物业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，业主或者物业使用人应当结清物业服务费等相关费用。

第三十三条 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，物业服务企业应当按照物业服务等级标准和物业服务收费指导标准，在街道办事处（镇人民政府）或社区的组织、指导和监督下，公开真实、完整、有效的相关信息。在物业管理区域内显著位置公示服务成本变动情况和拟调价方案，就调价方案与业主按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定进行协商，

形成业主共同决定，在政府指导价范围内实施调整、约定执行，并按规定向物业项目所在区县住房城乡建设行政主管部门或者开发区管委会备案。

第三十四条 市、区县住房城乡建设行政主管部门应当切实加强物业行业的综合治理工作，制定明确的行业标准和监管措施，有效指导和督促各物业服务企业严格遵守相关法规，规范物业服务企业日常运营中的服务行为。推动物业服务企业建立健全内部管理机制，持续优化服务流程，全面提升物业服务整体质量与业主满意度。

第三十五条 市住房城乡建设行政主管部门应建立物业服务企业服务质量监督考核机制，实行年度考核和企业“红黑榜”制度。对连续2年考核优秀的，相关信息计入企业“红榜”，物业服务企业可按照本办法第三十三条规定履行调价程序后，在合同约定的物业服务费标准基础上上浮10%。年度考核不达标的，住房城乡建设行政主管部门责成物业服务企业按照规定提高服务质量，相关信息计入企业“黑榜”；连续2年计入企业“黑榜”的，业主或者业主大会可要求降低物业服务等级，收费标准按照对应服务等级同步降低；物业服务等级无法降低的可按照本办法第三十三条规定履行调价程序后，在合同约定的物业服务费标准基础上下浮10%。

第三十六条 市、区县市场监督管理部门依法查处物业服务企业超过政府指导价标准收取费用、未按规定明码标价、在转供电环节违规加价、不落实水电气暖等领域的优惠价格政策等各类价格违法行为。

第五章 附 则

第三十七条 本办法自公布之日起施行，有效期 5 年。凡以前本市有关文件规定与本办法不符的，按本办法执行。

实行政府指导价的普通住宅小区未执行物业服务费“一费制”，在本办法施行前已签订物业服务合同且尚未到期的，按照本办法规定履行调价程序，调价程序未完成前，继续按照原合同约定执行。

抄送：省发展和改革委员会，省住房和城乡建设厅，省市场监督管理局；
市政府办公厅。

西安市发展和改革委员会办公室

2026 年 8 月 12 日印发
