

紫阳县发展和改革局
紫阳县住房和城乡建设局 文件
紫阳县市场监督管理局

紫发改办发〔2023〕1150号

紫阳县发展和改革局
紫阳县住房和城乡建设局
紫阳县市场监督管理局
关于紫阳县物业服务收费有关问题的通知

各有关物业服务企业：

为进一步规范我县物业收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《陕西省定价目录》和《安康市物业服务收费管理实施细则》有关规定，通过前期调研及成本调查，并

结合我县实际，形成了《紫阳县物业服务收费标准调整方案》，并于2023年11月19日经县政府第16次常务会议审定通过，现将我县物业服务收费有关问题如下：

一、适用范围

本通知适用于《安康市物业服务收费管理实施细则》第六条规定的实行政府指导价的物业管理区域的物业服务收费和停车服务收费。范围为保障性住房、房改房、老旧住宅小区、成立业主大会之前的普通住宅前期物业管理服务收费等。其他物业服务可结合实际参照执行，易地搬迁安置社区按照《紫阳县易地搬迁安置社区物业服务管理办法（试行）》执行。

二、物业服务等级和收费等级划分

（一）**物业服务收费**。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。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》，按照质价相符原则确定，对应的收费等级由高到低设定为一级、二级、三级、等外四个等级，按照高层、多层分别制定收费标准。物业服务凡达不到三级服务标准的，收费按等外标准收取（附表1）。

（二）**停车服务收费**。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。停车服务收费实行等级服务、等级收费。停车服务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，按照质价相符原则确定，达不到三级服务标准的按等外标准执行。物业管理区域内停车服务费分为按月、按次收费两种形式（附表2）。

三、物业服务收费优惠减免政策及其他相关规定

（一）空置房和空置车位物业费优惠政策。物业服务费和停车服务费，业主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、停车服务费分别按物业服务合同约定收费标准的60%和50%交纳。

（二）子母车位的停车服务费优惠政策。子母车位停车服务费不得高于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。

（三）机械车位停车服务费政策。机械车位的停车服务费参照室内一级标准执行。

（四）按次计费不分昼夜，连续停放每4小时为一次，连续停放24小时内最高限价12元。

（五）老旧住宅改造后加装电梯的物业费按照不高于高层

等外收费标准执行；对移民搬迁安置贫困户物业费可适当减免优惠。

（六）临时停放减免情形：

1、临时停放 30 分钟之内的车辆（仅限配置有公共停车位的小区）；

2、执行公务的军队、武警、公安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆；

3、残疾人车辆（仅限小区按照无障碍设施工程建设标准设置的无障碍车位上停放的由残疾人驾驶的专用机动车）。

四、相关要求及执行时间

1、物业收费标准实行抄送告知制，即物业服务等级经县住房和城乡建设部门认定后，收费标准抄送县发改部门和市场监管部门。

2、物业服务企业要严格执行明码标价制度，在经营场所醒目位置公示物业服务项目、物业服务标准、物业服务收费、投诉举报电话等信息。

3、物业服务费实行“一费制”，即改变原住宅小区基础物业费、公摊水电费、电梯费分项收取的方式，实行“三费合一”，物业管理区域内的公摊水电费、电梯费计入物业服务费成本，不再单独另行收取。

4、物业管理区域内的配建停车场（位），应当优先满足本小区内业主的需要，凡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。

执行时间：本标准自 2024 年 2 月 1 日起实施，有效期 5 年。以前相关文件中涉及的物业管理区域的物业服务收费和停车服务收费标准同时废止。

附：1、紫阳县物业服务收费指导标准表

2、紫阳县物业服务区域机动车停车服务费指导标准



抄送：

档（二）

紫阳县发展和改革局政办股

2023年12月11日印发

附表 1:

紫阳县物业服务收费指导标准表

服务等级	收费标准 (元/m ² ·月)	
	高层	多层
一级	1.60	0.70
二级	1.40	0.60
三级	1.20	0.50
等外	0.90	0.40

备注：1、服务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》执行，按照质价相符原则确定，达不到三级服务标准的按等外标准执行；2、高层为七层（含七层）以上电梯房，七层不带电梯的按多层收费标准执行；3、多层为六层（含六层）以下不带电梯住宅，六层以下带电梯住宅参照高层收费标准执行；4、老旧住宅改造后加装电梯的按照不高于高层等外收费标准执行；5、上述收费标准为最高限价，下浮不限。

附表 2:

紫阳县物业服务区域机动车停车服务费指导标准

服务等级	收费标准（元/车位）			
	室内		露天	
	按月	按次（4小时）	按月	按次（4小时）
一级	50	2	30	2
二级	40		20	
三级	30		10	
等外	20		5	

备注：1、服务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，按照质价相符原则确定，达不到三级服务标准的按等外标准执行；2、按次计费不分昼夜，连续停放每4小时为一次，停放30分钟之内不得收费，连续停放24小时内最高限价12元；3、子母车位不得高于1.5个车位的停放服务费标准，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定；4、机械车位停放服务费标准参照室内一级标准执行；5、车位租赁费由使用人与车位产权人协商确定。