

阳泉市发展和改革委员会
阳泉市住房和城乡建设局文件
阳泉市市场监督管理局

阳发改价管〔2024〕249号

关于转发《山西省发展和改革委员会 山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》的通知

各县（区）发改局、住建局、市场监督管理局、高新区发展和统计局、高新区建设管理部、市市场监督管理局高新区分局：

现将《山西省发展和改革委员会 山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》转发给你们，请遵照执行。



附件：山西省发展和改革委员会 山西省住房和城乡建设厅 山西省市场监督管理局关于进一步加强物业服务收费管理的通知（晋发改规发〔2024〕3号）



2024年12月24日

（此文主动公开）



山西省发展和改革委员会
山西省住房和城乡建设厅文件
山西省市场监督管理局

晋发改规发〔2024〕3号

山西省发展和改革委员会 山西省住房和城乡建设厅
山西省市场监督管理局关于进一步加强
物业服务收费管理的通知

各市发展改革委、住建局、市场监管局，太原市房产管理局，
山西综改示范区管委会建管部、市场监管局：

为贯彻落实省政府“关于理顺物业管理体制机制促进物业
行业健康发展”专题会议部署要求，进一步加强物业收费管理，

— 1 —



规范物业服务收费行为，维护业主和物业服务企业的合法权益，促进我省物业服务行业的健康发展，根据《民法典》《价格法》《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》和《山西省定价目录》等有关规定，结合我省实际，经研究，现就进一步加强物业服务收费管理有关事项通知如下：

一、本通知所称物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，向业主或者物业使用人收取的费用。

二、物业服务收费根据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。

业主、业主大会选聘物业服务企业之前由建设单位选聘物业服务企业的住宅小区前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费实行政府指导价，由设区市人民政府价格主管部门会同住建（房管）部门，根据各设区市住建（房管）部门公布的住宅物业服务等级标准和服务内容，以物业服务社会平均成本为依据，综合考虑当地经济发展水平和群众承受能力，提出拟定相应的基准价和浮动幅度意见，报设区市人民政府审批。具体收费标准由业主与物业服务企业根据规定的等级基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

业主、业主大会选聘物业服务企业之后的住宅小区以及非住宅物业服务收费实行市场调节价，收费标准由业主与物业服



务企业在物业服务合同中约定。

三、物业服务等级标准和等级收费标准应根据经济社会发展情况和物业服务行业发展状况、服务成本变化情况适时调整并保持相对稳定。制定、调整实行政府指导价的物业服务收费标准，应开展价格调查，选取有代表性的物业服务企业开展成本监审或成本调查，履行征求社会意见、合法性审查、风险评估、集体审议等程序。

四、物业服务收费的构成包括物业服务成本、法定税费和合理利润。物业服务成本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）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）办公费用；

（七）物业管理企业固定资产折旧；

（八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（九）经业主同意的其他费用。

依法通过专项维修资金列支的住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，不得计入物业服务成本。



五、物业服务收费按房屋产权建筑面积按月计收，也可采取预收费方式，预收周期最长不得超过12个月。已办理不动产权属证书的，按照不动产权属证书记载的建筑面积计算；已出售但尚未取得不动产权属证书的，暂按商品房买卖合同约定的建筑面积计算，在不动产权属证书办理后，按登记的建筑面积结算，多退少补。未计入产权面积的储藏间（地下室）、车位（库）面积不得计入物业服务费的计费面积之内。

六、业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费由建设单位交纳。

七、对已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房，鼓励各市根据本地实际，研究制定空置房认定标准和差别化收费政策，明确办理流程，并在物业服务合同中约定。

八、电梯运行维护费属于物业服务收费范围，在制定物业服务收费标准时可一并考虑，也可单独制定收费标准，各市可结合当地实际情况具体确定。电梯运行维护费可区别不同楼层及使用情况，制定合理差价。

九、按照《住宅室内装饰装修管理办法》有关规定，物业服务企业应当与装修人或者装饰装修企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，按照管理服务协议实施管理，收取的管理服务费，属于物业服务收费范围，实行政府指导价管理，由设区



市价格主管部门会同住建（房管）部门提出拟定基准价和浮动幅度意见，报设区市人民政府审批。具体收费标准由业主或物业服务使用人与物业服务企业根据规定的基准价和浮动幅度在装饰装修管理服务协议中约定。

十、物业管理区域内的机动车停放服务收费按照我省机动车停放服务收费管理有关规定执行。机动车停放服务成本与物业服务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。

治安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆在物业管理区域内执行公务时应当免收停车费用。鼓励各市结合实际对子女探望父母、父母看望子女以及婚丧嫁娶的临时停放车辆和为业主、物业服务使用人提供配送、维修、安装等服务的临时停放车辆，制定免费停放时段等优惠政策。

十一、物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的，应免费为业主、物业服务使用人配置必要的出入证（卡）。因遗失、损坏需要补办证（卡）的，物业服务企业可以根据制作成本适当收取工本费。

十二、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，应当由业主共同决定，所得收益在扣除合理成本后归属业主共有，应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经



营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。

十三、物业服务企业与相关主体的责任义务边界按照《山西省住房和城乡建设厅等 12 部门关于印发〈关于推动住宅物业服务企业规范化管理的指导意见〉的通知》（晋建房规字〔2024〕154 号）有关规定执行。

十四、物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向最终用户收取有关费用。物业服务企业接受委托代收收费用的，不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用。不得采取停止供电、供水、供热、供气等方式催交物业费。

十五、物业服务企业根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务，服务收费由双方约定。

十六、物业服务收费实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域显著位置，公示服务项目、服务等级、服务内容、计费方式、收费标准、收费依据以及投诉举报电话等，自觉接受业主监督，不得向业主收取任何未予标明和公示的费用；应当向业主大会或者全体业主，每年不少于一次公布物业服务项目收支情况，业主提出质询时，物业服务企业应当及时答复。

十七、物业服务企业应遵守国家法律法规及相关规定，履行物业服务合同，为业主、物业使用人提供质价相符的服务；不得违反物业服务合同减少服务内容，降低服务标准；不得以



任何形式强制捆绑服务并收费或多收费少服务、只收费不服务；不得通过分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准。

十八、各级住建（房管）部门应加强对物业服务行为的监管，督促指导物业服务企业按照合同约定以及有关规定，做好物业管理区域范围内物业管理活动，负责对物业服务等级达标情况进行核查整治。业主委员会（物业管理委员会）应及时了解业主（物业使用人）的意见建议，组织业主共同决定物业管理事项，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，维护业主合法权益。

十九、各级市场监督管理部门应对物业服务收费过程中存在的超出政府指导价制定价格、不按规定明码标价、价格欺诈等违法违规行为进行查处，维护正常价格秩序。

二十、本通知自 2025 年 1 月 1 日起执行，有效期 5 年。山西省物价局、山西省住房和城乡建设厅《关于规范物业服务收费管理的通知》（晋价服字〔2015〕122 号）同时废止。



阳泉市发展和改革委员会办公室 2024年12月24日印发



扫描全能王 创建