

RCDR-2024-0030002

荣成市发展和改革委员会 住房和城乡建设局 市场监督管理局关于完善我市普通住宅物业服务 分等收费及有关问题的通知

荣发改价格〔2024〕9 号

各开发建设单位，物业服务企业，小区业主委员会：

为进一步规范物业服务收费行为，维护各方经济利益，促进物业服务行业的健康有序发展，根据《山东省物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》有关规定，对《荣成市物价局住房保障和房产管理局关于我市普通住宅物业服务分等收费及有关问题的通知》（荣价费发〔2014〕7 号）进行完善，现将有关问题通知如下：

一、适用范围

物业服务分等收费指导标准适用于我市行政区域内普通住宅的前期物业服务，并实行最高限价管理。

二、物业服务项目和等级的划分及收费标准

普通住宅前期物业服务项目，根据不同服务内容分为综合管理服务、公共区域卫生清洁服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化养护服务以及共用部位、共用设备日常运行及养护服务五项。每项根据不同的服务要求、设施设备配置等情况划分为五个服务等级，最高为一级。每个服务等级对应的收费标准为该等

级最高物业服务收费标准（见附件1）。

物业服务费标准为所选取的不同服务等级各种物业服务项目收费标准的总和。服务等级超过一级的，其服务内容和收费标准由前期物业服务合同约定。

三、物业服务收费标准的确定

实行前期物业管理的普通住宅物业服务收费标准，由开发建设单位依据住宅小区的物业特点和服务要求，选择物业服务内容、服务等级及标准，拟定住宅小区物业服务收费标准，并据此选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，详细约定具体服务内容、服务等级、服务标准、收费标准、收费方式、收费起始时间、合同终止情形等，并于合同签订之日起十日内报送市价格主管部门和物业主管部门备案，国家、省、市另有规定的，按照有关规定执行。涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。开发建设单位销售商品房与买受人签订的商品房买卖合同应包含前期物业服务内容，商品房买卖合同签订前，买受人应详细了解前期物业服务合同内容及业主临时管理规约。

普通住宅前期其他服务收费、非普通住宅（包括商场、工业厂房、写字楼、门市房、宾馆酒店、医院等非住宅和高档住宅）以及普通住宅后期（成立业主委员会）的物业服务收费实行市场调节价，物业服务收费标准可按照本通知规定的原则，选择服务项目、服务等级，由建设单位或业主大会、业主委员会、全体业主与物业服务企业双方合同约定。

四、物业服务费的计费方式

物业服务费按房屋产权建筑面积（不含独立专用车库、车位、与住宅配套的储藏室面积，但改变设计用途用于居住的除外）计收。已办理房屋权属证书的，以房屋权属证书记载的房屋建筑面积计收；未办理房屋权属证书的，按购房合同标明的房屋建筑面积计收，待房屋权属证书办理后按登记面积结算，实行多退少补；房屋尚未出售的，物业服务费按合同载明的房屋建面积计收。

改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室等物业服务费，由物业服务企业和业主协商确定。

物业服务费自交付之日起按月交纳，物业服务费可以预收，但预收时间一般不超过半年；对预收时间另有约定的，从其约定。

五、物业服务费交费起止时间

实行前期物业管理的普通住宅，业主应当自物业交付之日起交纳物业服务费。物业买受人逾期不办理交付手续的，物业服务费自建设单位书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。已纳入物业服务范围但物业尚未出售、出租或者因建设单位的原因未按时交付物业买受人的，物业服务费用由开发建设单位交纳。

物业发生产权转移时，原业主或者物业使用人应当结清物业服务费用，产权转移之日的当月及以前发生的物业服务费用，由物业出让人承担；自产权转移之日的次月起发生的物业服务费用，由物业受让人承担；也可由物业出让人和物业受让人合同约定。

六、停车收费管理

住宅小区内配套建设的尚未出售的停车位，可以收取车位租赁费（具体收费标准见附件2）和停车服务费；已经出售的可收取停车服务费，不得收取车位租赁费。

利用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地划定车位停放汽车的，可以收取车位场地使用费。业主大会成立前，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，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业主同意，车位场地使用费收费标准参照市价格主管部门确定的车位租赁费标准执行，车位场地使用费收益属于全体业主共有，扣除相应管理费和税费后，可优先用于折抵物业公共服务费；业主大会成立后，车位场地使用费由业主大会确定。

普通住宅前期物业服务过程中，车位（地下停车位（库）、地上半封闭停车位（库））交付后超过一个月未停放机动车的。车位使用人应事先向物业服务企业提出书面申请，经双方确认，自停车位未停放机动车之日起免收停车服务费。

除为业主或物业使用人配送、维修、安装以及执行公务等车辆以外，其他外来车辆进入物业管理区域内且停放时间超过2个小时的以及住宅小区设立的对外来车辆开放的临时停车场，其停车收费标准参照我市机动车停放服务收费的有关规定执行。

七、物业共用部位和共用设施设备

物业共用部位，包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。共用设施设备，包括电梯、天线、照明、消防设施、安保设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和供公用设施设备使用的房屋等。

八、电梯运行费用

电梯运行费用包括电费、检测费、维护保养费以及电梯的简单维修费等。原始设计不停靠或一、二层不使用电梯但具有电梯产权的业主，不交纳电梯电费。对实行前期物业管理的住宅小区电梯运行费的具体交纳办法，由开发建设单位或物业服务企业在前期物业服务合同约定。

九、政策衔接

本通知下发后，原《前期物业服务合同》的有关内容与本通知有关规定相违背的，应随之进行相应调整。物业服务企业因服务成本变化需要调整服务收费标准，应当与业主进行协商，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，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同意。调整之日起十日内向市物业主管部门和价格主管部门备案，国家、省、市另有规定的，按照有关规定执行。

符合业主大会成立条件但暂未成立业主大会的，由物业所在地街道办事处、镇政府或社区居民委员会按照《山东省物业管理

条例》有关规定负责组织、指导成立业主大会或业主委员会，并由业主大会或业主委员会与物业服务企业选择服务项目、服务等级，确定收费标准。

十、物业服务收费的监督管理

开发建设单位、物业服务企业应按规定对物业服务收费实行明码标价。实施收费前，应在物业服务区域内的显著位置设置物业服务收费公示牌，将物业服务等级、收费标准等有关内容进行公示，接受业主和社会监督。

市物业主管部门会同市价格主管部门和其他有关部门，建立物业服务质量评价体系和服务等级动态调整机制，对投诉率高、问题反映集中和达不到服务标准的物业服务企业进行重点监督检查，并可以采取限期整改、降低收费标准等措施。

十一、执行期限及其他

有关物业服务收费其他未尽事项按照《山东省物业服务收费管理办法》执行。

本通知自 2024 年 5 月 19 日起执行。《荣成市物价局住房保障和房产管理局关于我市普通住宅物业服务分等收费及有关问题的通知》（荣价费发〔2014〕7 号）同时废止。

- 附件：1.荣成市普通住宅物业服务分等收费指导标准
2.荣成市住宅小区车位租赁费收费标准

荣成市发展和改革局
荣成市住房和城乡建设局
荣成市市场监督管理局
2024 年 4 月 18 日

