

平邑县发展和改革局 平邑县住房和城乡建设局文件 平邑县市场监督管理局

平发改发〔2023〕9号

关于明确平邑县物业服务收费 有关政策的通知

各物业服务企业、房地产开发企业：

为进一步贯彻落实《山东省物业服务收费管理办法》(山东省政府令第317号),规范物业服务收费行为,维护业主、物业使用人、物业服务企业的合法权益,根据《关于明确我市物业服务收费管理有关事项的通知》(临发改价格〔2022〕374号),结合我县实际,经研究确定我县物业服务收费有关政策,现通知如下:

一、普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价,非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅公共物业服务收费实行市场调节价,由业主大会或全体业主与物业服务企业约定。其他非住宅类物业公共服务费实行市场调节价,由产权单位或管理单位

与物业服务企业在物业服务合同中约定。普通住宅，是指除独栋、联排、双拼、叠拼等各类高档住宅之外的住宅。

二、普通住宅前期物业公共服务费应根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。根据《普通住宅前期物业管理服务等级划分》(临沂市地方标准DB3713/T208 -2020)，物业服务等级标准分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级。其中一星级为最低等级，五星级为最高等级。

三、普通住宅前期物业公共服务费、普通住宅车位租赁费、普通住宅前期物业停车服务费标准按照《平邑县普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费及普通住宅车位租赁费标准》(附件)的规定执行。

四、因建设单位分期开发、分批交付使用等原因，造成配套设施设备、道路通行、绿化环境等未能达到房屋买卖合同约定标准的，物业公共服务费应当予以减免，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。属于普通住宅前期物业服务的，减免比例不应低于20%，具体减免比例在前期物业服务合同中约定。属于非普通住宅前期物业的，由建设单位与物业服务企业、业主或者物业使用人协商确定。

五、普通住宅交付后空置6个月以上的，业主或物业使用人应与物业服务企业签订房屋空置协议，其前期物业公共服务费按照不超过收费标准的60%收取。业主委员会成立后的普通住宅、非普通住宅及其他非住宅类物业交付后空置6个月以上的，其物业公共

服务费收费标准由物业服务企业与业主或物业使用人另行约定。

六、物业管理区域内规划用于停放机动车的车库(场)内的车位，车位未办理车辆出入通行手续或合同约定暂不使用车位的视为车位未启用，应免收停车服务费。

七、在物业管理区域内规划用于停放机动车的车库(场)内的车位，或者在业主共有道路或者其他公共区域临时停放机动车的，2小时内免收停车服务费，超过2小时的收费标准为1.5元/小时，24小时(一个收费周期)内最高收费9元。

八、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途；未作决定的，主要用于补充专项维修资金，也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业公共服务费。属于普通住宅前期物业的，其收益资金可以优先用于折抵物业公共服务费。物业服务企业代为收取、保管收益资金的，除扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用，管理费按20%比例提取。

九、业主或物业使用人对物业进行室内装修产生建筑垃圾的，应按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用。按有关规定自行清运的，物业服务企业不得收费；委托物业服务企业处理的，建筑垃圾清运收费由双方协商确定。业主或物业使用人装修房屋，施工前应与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议，履约装修保证金的收取和退还由业主或物业使用人与物业服

务企业在住宅装饰装修服务协议中约定。除此之外，物业服务企业不得以任何名目向业主或物业使用人收取押金、保证金。业主或物业使用人按规定交纳物业服务费后，物业服务企业不得再向业主或物业使用人收取装修电梯使用费、装修管理费及与装修相关的管理费用。

十、物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的，应为业主、物业使用人免费配置必要的出入证(卡)。免费配置人员出入证(卡)每户最多5张、机动车出入证(卡)每车1张。因遗失、损坏需补办的，可按照人员出入证(卡)每张最高不超过20元、机动车出入证(卡)每张最高不超过50元收取工本费。

十一、物业主管部门应当会同价格主管部门、市场监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，并可采取限期整改、降低收费标准等措施。物业服务企业应当严格遵守价格法律、法规，全面履行物业服务合同，保证服务质量与收费标准质价相符。

十二、市场监管部门应当加强对物业服务收费的监督检查，违反《山东省物业服务收费管理办法》(山东省政府令第317号)规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，依照《山东省物业服务收费管理办法》(山东省政府令第317号)的规定实施处罚。

十三、本通知自2023年6月1日起执行，有效期至2026年5月31

日，《关于明确平邑县物业服务收费有关政策的通知》（平发改发〔2020〕23号）同时废止。

附件：《平邑县普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位场地使用费及普通住宅车位租赁费标准》



平邑县发展和改革委员会



平邑县住房和城乡建设局



平邑县市场监督管理局

2023年5月29日

（此件主动公开）

附件

平邑县普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、 车位场地使用费及普通住宅车位租赁费标准

单位：元/平方米·月；元/月·车位

项目	基准价格			浮动幅度
	级别	不带电梯	带电梯	
普通住宅前期物业公共服务费	一星级	0.30	0.75	上下浮动 20%
	二星级	0.40	0.90	
	三星级	0.50	1.00	
	四星级	0.70	1.20	
	五星级	0.90	1.50	
普通住宅前期物业停车服务费	普通停车位	25		最高上浮 20%，下浮 不限
	立体停车位	50		
普通住宅前期物业车位场地使用费		160		
普通住宅车位租赁费		160		

平邑县发展和改革局办公室

2023年5月29日印发