

淄博市发展和改革委员会 淄博市自然资源和规划局 文件 淄博市城市管理局

淄发改价格〔2022〕121号

关于普通住宅前期物业服务收费及 有关事项的通知

各区县发展改革局、自然资源局、规划办、综合行政执法局（城市管理局），高新区发展改革局、综合行政执法与应急管理局，经开区、文昌湖区经济发展局、综合行政执法局，市自然资源和规划局张店、高新区、经开区、文昌湖分局，各物业服务企业、房地产开发企业及相关单位：

根据《山东省物业管理条例》、《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）、《山东省定价目录》、山东省住房和城乡建设厅等十八部门《关于落实常态化疫情防控举措支持物业服务行业健康发展的通知》（鲁建物字〔2020〕8号）等

相关规定，结合我市实际，现就普通住宅前期物业服务收费及有关事项通知如下：

一、物业服务收费按服务星级定价

（一）普通住宅前期物业服务根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。每个服务等级对应的收费标准为基准价格（见附件 1），具体标准可在规定浮动幅度内上浮，下浮不限。

（二）普通住宅物业管理区域的前期停车服务费、车位租赁费对应的收费标准为基准价格（见附件 2），具体标准可在规定浮动幅度内上浮，下浮不限。

二、物业服务等级确认和收费标准调整

（一）普通住宅在销售前，建设单位应当拟定物业服务方案，选择物业服务等级，并向物业所在地街道办事处（镇人民政府）提出申请，由所在地街道办事处（镇人民政府）召集由城市管理部门、发展改革部门、自然资源和规划部门、社区居民委员会、建设单位、物业服务企业等参加的联席会议，依据小区规划建设情况、物业服务内容等协商确定物业服务等级。

（二）物业服务等级确定后，建设单位应依法选聘物业服务企业。建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含物业公共服务费的内容。

（三）物业服务收费应实行明码标价。物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置及收费处将企业名称、收费对象、物业

服务星级、星级对应的服务内容、收费项目及标准、计费方式、计费起始时间，以及政务服务热线 12345、物业公司的服务电话等相关内容进行公示，自觉接受业主、物业使用人的监督。不得向业主、物业使用人收取任何未予公示的费用。

（四）因物业服务等级、指导价格等政策调整，涉及普通住宅前期物业公共服务费标准变化的，物业服务企业应当在各区县（含功能区，下同）有关部门的指导下作相应调整。

（五）物业服务企业因服务成本等因素变化需要调整物业公共服务费标准的，应当遵循下列程序：委托具有资质的中介机构对上一年物业服务项目经营情况进行审计，审计报告在物业服务区域内显著位置公示不少于三十日；将拟调整的收费标准、服务内容和服务标准在物业服务区域内显著位置公示不少于三十日，并书面告知所在街道办事处、镇人民政府、居民委员会以及区县发展改革、城市管理等相关管理部门；调价方案应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的业主同意后，表决结果应当在物业服务区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

三、物业服务费收缴

（一）建设单位向业主或物业使用人交付物业，应当依照法律法规规定和购房合同约定进行，并办理交付手续。

（二）业主应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费，物业交付当月按实际交付天数折算。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定。

（三）经业主或物业使用人同意，物业服务企业可以预收物业服务费，但预收不得超过半年；物业服务企业与业主或物业使用人对预收时间另有约定的，从其约定。

（四）业主或物业使用人无正当理由拖延办理交付手续的，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尚未交付业主或物业使用人的，物业服务费由开发建设单位交纳。

（五）普通住宅交付后空置六个月以上的，其前期物业服务费应当减收，收费标准按最高不超过物业服务费标准的60%执行。业主或物业使用人办理房屋空置期间物业服务费减收手续时，应向物业服务企业提出书面申请，经双方协商确认后，其空置期间的物业服务费按规定减收。可以水、电、气使用情况为基本衡量标准，具体通过协议约定。

（六）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，物业服务费应当予以减免，收费标准按最高不超过物业服务费标准的70%确定，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

（七）物业服务企业代为收取、保管利用物业共用部位、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的，扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用。管理费按最高不超过 20%提取。

（八）业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业之间对物业服务收费有争议的，可以向社区居委会或联席会议申请调解。

四、物业服务收费监管

（一）各有关部门要按照职责要求，做好政策解释、收费管理、监督监管等有关工作。各区县有关部门要按照属地管理原则认真履行职责，严格执行物业管理区域划分登记、前期物业服务招标备案、承接查验备案和物业服务合同等制度规定，确保物业服务收费、物业服务质量执行到位，引导物业服务行业健康发展。对违反价格和物业服务法律、法规的行为，依法进行查处。

（二）普通住宅前期物业车位场地使用费由各区县发展改革部门会同城市管理等部门结合当地实际制定基准价及浮动幅度，报本级人民政府批准后向社会公布执行。

本通知自 2023 年 1 月 1 日起执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。本通知未尽事宜，按《山东省物业管理条例》、《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第 317 号）等有关规定执行。淄发改价格字〔2020〕89 号文件同时废止。

附件：1.淄博市普通住宅前期物业服务费政府指导价格
及浮动幅度

2.淄博市普通住宅车位租赁费和普通住宅前期停车
服务费政府指导价格及浮动幅度

淄博市发展和改革委员会



淄博市自然资源和规划局



淄博市城市管理局

2022年12月30日



附件 1

淄博市普通住宅前期物业公共服务费政府指导价格及浮动幅度

等级	收费标准(元/平方米.月)	
	未配备电梯	配备电梯
一星级	0.35	0.72 (含电梯运行费用0.37)
二星级	0.50	0.87 (含电梯运行费用0.37)
三星级	0.70	1.07 (含电梯运行费用0.37)
四星级	1.10	1.50 (含电梯运行费用0.4)
五星级	1.60	2.05 (含电梯运行费用0.45)

备注：一、每个等级对应的价格为基准价格，具体收费标准（不含电梯运行费用）可在基准价基础上上浮不超过 20%的浮动幅度内确定，下浮不限。电梯运行费用不再上浮，下浮不限。

二、普通住宅物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下内容：1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；3、物业管理区域清洁卫生费用；4、物业管理区域绿化养护费用；5、物业管理区域秩序维护、安全防范费用；6、办公费用；7、物业服务企业的固定资产折旧,8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任险费用。

三、配备电梯的物业公共服务费中包含电梯运行费用（电梯日常运行所耗电费、日常维护及相关检测等费用）。电梯运行费用可以平均收取，亦可按楼层分摊，具体采用哪种收取方式，由物业服务企业与业主或物价使用人协商约定。采用分楼层分摊的，其具体分摊办法由物业服务企业与业主或物业使用人在政府指导价范围之内合同形式约定；业主大会成立前，电梯起始层为住宅的，免收电梯起始层业主或物业使用人的电梯运行费用；业主大会成立后，免收电梯运行费用的范围由业主大会与物业服务企业协商确定。

附件 2

淄博市普通住宅车位租赁费和普通住宅前期停车服务费政府
指导价格及浮动幅度

类别	收费标准（元/车位·月）	
	地上	地下
车位租赁费	150	200
停车服务费	30	40
封闭式专用车库租赁费	300	

备注：车位租赁费、停车服务费具体收费标准可在政府指导价基础上上浮不超过20%浮动幅度内确定，下浮不限。车位未停放机动车的，免收停车服务费，具体办法由物业服务企业与业主或物业使用人协商约定。

抄送：市住房城乡建设局、市市场监管局

淄博市发展和改革委员会办公室

2022年12月30日印发