

曹县发展和改革局 曹县房产服务中心

关于完善普通住宅物业服务收费基准价及相关问题的通知

曹发改〔2021〕114号

各物业服务企业、房地产开发建设单位、有关单位：

为规范普通住宅物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）等相关规定，经县政府同意，对普通住宅前期物业公共服务费及有关事项进行完善，并就有关问题通知如下：

一、普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费以及普通住宅车位租赁费实行政府指导价，其他物业的物业服务收费实行市场调节价。

1、普通住宅前期物业公共服务费根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。物业服务等级标准根据菏泽市普通住宅前期物业服务标准划分，根据服务质量从低级到高级分为一星级、二星级、三星级、四星级和五星级。每个服务等级对应的收费标准为基准价格，具体收费标准可在上浮不超过20%的浮动幅度内确定，下浮不限（详见附件1）。建设单位与其通过招投标选聘的物业服务企业应在前期物业服务合同中约定物业服务等级标准及对应的政府指导价公共服务收费标准。

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，减免比例不低于20%。

普通住宅交付后空置六个月以上的，其前期物业公共服务费按照物业费标准的60%收取。

经业主或者物业使用人同意，物业服务企业可以预收物业公共服务费，但预收时间不得超过半年；物业服务企业与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的，从其约定。

2、停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费对应的收费标准为最高收费标准，下浮不限

（详见附件 2）。

对于进入前期物业服务管理区域内的外来车辆，临时停放超过 2 小时的按照每车位每小时 1 元缴纳车位场地使用费，每天每车最高不得超过 8 元。不得向为小区提供配送、维修、安装等服务和执行公务的车辆收取停车费用。

二、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，最高按照收益资金的 20%扣除管理费。

三、物业服务企业必须严格执行明码标价的有关规定，在物业管理区域内的显著位置公示企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、计费方式、收费标准与依据、举报电话等，接受业主、物业使用人的监督，并不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

四、其他事宜，按《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第 317 号）等相关规定执行。

五、本次公布的收费标准自 2022 年 1 月 1 日起执行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

附件： 1、曹县普通住宅前期物业公共服务费基准价格

2、曹县普通住宅停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费收费标准

曹县发展和改革局 曹县房产服务中心

2021 年 12 月 13 日

附件 1

曹县普通住宅小区前期物业服务费标准

服务等级	基准价格	
	未配备电梯 (元/平方米·月)	配备电梯的 (元/平方米·月)
一星级	0.25	0.60
二星级	0.38	0.80
三星级	0.55	1.00
四星级	0.75	1.20
五星级	0.95	1.50

注：以上配备电梯普通住宅前期物业服务费基准价格含电梯运行费用。

附件 2：

曹县普通住宅小区停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费标准

项 目		最高标准 元/月·车位	备 注
停车服务费	室内	20	指普通住宅前期物业管理区域内规划用于停放汽车物业企业提供停车服务的车位
	室外	10	
车位租赁费 (不含停车服务费)	室内	180	指租赁物业管理区域内规划用于停放汽车的车位
	室外	80	
车位场地使用费 (含停车服务费)		80	占用物业管理区域内业主共有道路或其他场地划定的车位