

【规范性文件】曹县发展和改革局曹县房产服务中心关于明确普通住宅物业服务收费基准价及相关问题的通知

曹县发展和改革局 曹县房产服务中心关于明确普通住宅物业服务收费基准价及相关问题的通知曹发改〔2024〕102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）等相关规定，结合我县实际，决定对我县普通住宅物业服务收费基准价及相关问题进行明确。具体事项通知如下：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。（一）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，按照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。（二）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）。长期使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，或者长期占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，可以按月收取停车服务费或者车位场地使用费；临时停放机动车的，可以按小时收取，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。对进入物业管理区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的机动车，以及为业主、物业使用人提供维修、安装和物品配送等服务临时停放的机动车，不得收取机动车停放费。二、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%。三、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。住宅空置的起止时间、确认条件，由业主或者物业使用人事先向物业服务企业提出书面申请后，由双方协商确认。

四、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。五、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，管理费的扣除比例为不超过20%。六、开发建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的服务等级、收费标准等内容。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。七、供

水、供气、供电、供暖和通讯、有线电视等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。物业服务企业接受专业经营单位以及环卫管理单位委托代收收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位以及环卫管理单位收取报酬。专业经营单位以及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。

八、其他未尽事宜，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。九、本通知自2025年1月1日起执行，有效期至2029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####2024年11月29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0.250.60二星级0.380.80三星

级0.551.00四星级0.751.20五星级0.951.50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指使用普通住宅前期物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内、物业服务企业提供相应服务的车位室外10车位租赁费(不含停车服务费)室内180指在普通住宅物业管理区域内租赁建设单位的车位室外80车位场地使用费(含停车服务费)80指占用普通住宅前期物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的

曹县发展和改革局

2024年11月30日