

【文字解读】曹发改〔2024〕102号曹县发展和改革委员会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

【文字解读】曹发改〔2024〕102号曹县发展和改革委员会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#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。具体事项解读如下：一、起草背景鉴于《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）于2024年12月31日期满。结合曹发改〔2021〕114号文件执行效果，在普通住宅前期物业公共服务费基准价格与浮动范围及停车服务费、车位场地使用费与普通住宅车位租赁费最高上限标准均不做调整的前提下，对普通住宅物业服务收费基准价及相关问题进行明确。二、决策依据《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）三、出台目的

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，促进经济社会健康稳定发展。四、重点明确事项及依据条款（一）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。政策依据：《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）第十七条。补充说明：普通住宅空置确认条件，以水电气均未使用为最高限制条件。鼓励各物业服务企业结合小区实际，从惠民出发，实施更加宽松的空置确认条件。（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。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。

政策依据：《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）第二十五条、第二十六条。

（三）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%。

政策依据：《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）第三十条。（四）供水、供气、供电、供暖和通讯、有限

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。政策依据：《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）第三十四条。（五）对附件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”相关备注内容进行重新明确。1、将停车服务费备注中“指普通住宅前期物业管理区域内规划用于停放汽车物业服务企业提供停车服务的车位”，调整为“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”。2、将车位租赁费备注中“指租赁物业管理区域内规划用于停放汽车的车位”，调整为“指在普通住宅物业管理区域内租赁建设单位的车位”。3、将车位场地使用费备注中“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”，调整为“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”。

政策依据：《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）第十九条、第二十一条、第二十三条、第二十四条。五、《山东省物业服务收费管理办法》中关于“机动车停放费”相关规定（一）车位租赁费第二十一条 业主、物业使用人以及其他承租人租赁建设单位的车位，应当交纳车位租赁费。普通住宅的车位租

赁费标准，由承租人与建设单位或者其委托的物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的车位租赁费标准，由承租人与建设单位或者其委托的物业服务企业约定。

第二十二条 车位租赁费

由建设单位收取。建设单位委托物业服务企业管理和收取车位租赁费的，应当签订书面委托合同；未签订书面委托合同的，物业服务企业不得收取。

（二）停车服务费

第二十三条 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，物业服务企业提供相应服务的，车位使用人应当交纳停车服务费。普通住宅前期物业停车服务费标准，由建设单位与物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的停车服务费标准，由业主大会或者业主委员会与物业服务企业约定。车位未停放机动车的，免收停车服务费。

（三）车位场地使用费

第二十四条 对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，可以收取车位场地使用费。普通住宅前期物业收取车位场地使用费的，其具体收费标准由物业服务企业在政府指导价范围内确定；其他物业管理区域收取车位场地使用费的，其收费标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会确定。

曹县发展和改革局

2024年12月01日