

济南市莱芜区发展和改革局 济南市莱芜区住房和城乡建设局 济南市莱芜区市场监督管理局

文件

莱芜发改办字〔2024〕13号

关于公布莱芜区普通住宅前期物业收费基准价格和住宅小区物业服务星级标准及有关问题的 通 知

各镇（街道）、物业服务企业及有关单位：

根据山东省物价局《关于公布山东省定价目录的通知》（鲁价综发〔2018〕54号）、《山东省物业服务收费管理办法》（山东省政府令317号）、《济南市物业管理条例》，结合我区物业管理实际，修改完善了莱芜区普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费基准价格的相关政策，制定了住宅小区物业服务星级标准，现予以公布，并将有关问题通知如下：

一、相关政策

(一) 属于普通住宅物业管理区域的住宅在销售前，建设单位应当拟定物业管理区域物业服务方案，选择物业服务等级，依法选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送相关部门备案。

(二) 本通知中“普通住宅”是指除独栋、双拼、联排等各类高档住宅之外的住宅。

(三) 业主应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费；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，但预收时间不得超过半年；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；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；物业产权发生转移的，原业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

(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，物业服务费应当予以减免。普通住宅前期物业减免比例不低于30%，并在前期物业服务合同中约定。其他物业减免比例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。差额部分由建设单位补偿给物业企业。

(五) 普通住宅交付后空置六个月以上的，普通住宅物业使用人向物业服务企业提前提出书面申请，经物业服务企业确认

(原则上以水、电、气均未使用为衡量标准或其他双方认可的衡量标准)后,其物业服务费按照不超过前期物业服务合同约定物业服务收费标准的60%交纳。未按照要求向物业服务企业提出书面申请的,物业服务企业不予减免。

(六)普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中,储藏室、车库不得计入物业公共服务费的计费面积之内,但改变设计用途用于居住的除外。

(七)普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中,车位空置一个月以上未停放机动车的,应由车位使用人向物业服务企业提前提出书面申请,经物业服务企业确认后,免收停车服务费。

(八)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,可以收取车位场地使用费。普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中,车位场地使用费指导标准按照最高不超过130元/月·车位收取;临时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,或者临时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,可以按小时收取车位场地使用费,停车未超过2小时的应当免费,停车超过2小时的部分,每小时最高不超过2元,每日最高不超过6元。

(九)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。

(十)业主或者物业使用人对物业进行室内装修产生建筑垃圾的，应当按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用，具体收费标准由双方协商确定。

(十一)物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不得少于一个月，公示记录留存备查。物业服务企业可按照不高于收益资金的30%提取管理费和税费。

(十二)因物业服务成本变化需要调整普通住宅前期物业公共服务费标准的，按以下程序办理：

- 1、物业服务企业应当委托具备资质的审计机构对上一年度物业项目经营情况、成本情况进行审计；

- 2、将调价方案、理由及审计报告在物业管理区域内显著位置公示不少于30日；

- 3、公示期满经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意后为表决通过，表决结果在物业管理区域内显著位置公示不少于30日，公示的表决结果应当包括业主的房号、专有部分面积以及与其相应的赞同、反对的意见

及理由、全体业主赞同、反对意见的汇总结果等。公示期间业主对调价方案的表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，物业服务企业应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，物业服务企业应当重新统计表决结果；

4、调价方案经表决通过后，应重新签订前期物业服务合同，于合同签订之日起十日内报送相关部门备案。

（十三）物业服务企业应当在住宅小区客服中心和主要出入口等显著位置，通过公示栏、公示牌等形式，有条件的可同时通过业主微信群、电子信息平台等媒介，全面公开物业服务、停车管理、公共收益以及其他有偿服务的服务内容、服务标准、服务等级、收费项目、计费方式与起始时间、收费标准与依据、办理空置的程序、调整普通住宅前期物业公共服务费标准的程序、举报电话等。接受业主、物业使用人的监督，不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

（十四）对已签订前期物业服务合同尚未到期的，在合同期内物业服务及其收费标准等仍按原合同约定执行，前期物业服务合同未约定固定期限或者前期物业服务合同已经到期的，物业服务及其收费标准等应按《山东省物业服务收费管理办法》及本通知规定执行。

（十五）非普通住宅、拆迁还迁小区、旧村改造小区、已成

立业主委员会或其他业主自治组织的住宅小区物业服务费实行市场调节价管理,也可以参考该文件,具体收费标准由业主与服务企业签订物业服务合同,按照合同约定的等级收费标准执行。老旧无人管理小区、基层社区(村委)管理的小区不适用本《通知》的相关规定,由基层人民政府的社区管理机构协调处理。

(十六)物业服务企业提供的服务质量达不到相应星级服务标准的,区级以上人民政府物业主管部门应当会同价格主管部门和其他有关部门核实后,责令物业服务企业限期整改、提高服务标准或降低收费标准,对拒不改正的,应当将违法线索及物业服务质量达不到服务星级标准的认定材料移交区市场监管部门依法查处。

(十七)发改部门、住建部门、市场监管部门要认真履行职责,加强对物业服务收费、物业服务质量的监督和管理。对违反价格和物业服务法律、法规的行为,依法进行查处。

二、收费标准

普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费实行政府指导价。

(一)普通住宅前期物业服务根据物业服务等级、物业服务质量和成本等因素实行分等级定价,划分为一星级、二星级、三星级、四星级和五星级五个等级。其中一星级为最低等级,五星级为最高等级。每个物业服务等级对应的收费标准为基

准价格，具体收费标准可在基准价格的基础上上浮10%，下浮不限（具体标准详见附件1）。

（二）普通住宅物业管理区域内业主共有车库内停车服务收费、车位租赁费对应的收费标准为基准价格，具体收费标准可在基准价格的基础上上浮10%，下浮不限。车位场地使用费对应的价格为最高价格，下浮不限。（具体标准详见附件2）。

本通知自文件发布之日起执行，有效期三年。

附件：

1. 莱芜区普通住宅前期物业服务费基准价格
2. 莱芜区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费基准价格
3. 莱芜区住宅小区物业服务星级标准



2024年1月22日

附件 1:

莱芜区普通住宅前期物业服务费 基准价格

服务等级	基准价格		浮动幅度
	不带电梯普通住宅 (元 / 平方米 / 月)	带电梯普通住宅 (元 / 平方米 / 月)	
一星级	0.30	0.65	上浮 10%，下浮不限
二星级	0.45	0.80	
三星级	0.65	1.00	
四星级	0.90	1.30	
五星级	1.20	1.60	

备注：带电梯普通住宅物业服务费基准价格包含电梯运行费用

附件 2:

莱芜区普通住宅前期物业停车服务费、车位 场地使用费和普通住宅车位租赁费 基准价格

项目		基准价格 (元 / 月. 车位)	浮动幅度	备注
停车 服务费	地面停车位	15	上浮 10% 下浮不限	指物业管理 区域内业主 共有车库内 的车位
	地下停车位	25	上浮 10% 下浮不限	
	使用机械立体停车 装置停车位	35	上浮 10% 下浮不限	
车位 租赁费	地面停车场	130	上浮 10% 下浮不限	
	地下停车场	180	上浮 10% 下浮不限	
车位 场地 使用费	长期	最高不超过 130 元		指占用物业 管理区域业 主共有道路 或者其他场 地停放汽车
	临时	2 小时内应当免费; 超过 2 小时的部分 每小时最高不超过 2 元, 每日最高不 超过 6 元		

备注: 占用物业管理区域业主共有道路或者其他场地停放汽车的, 可以收取车位场地使用费, 不再收取车位租赁费和停车服务费。