

海阳市 发展和改革委员会 住房保障和交易中心 文件

海发改价格〔2019〕20号

关于明确海阳市普通住宅物业服务收费等有关事宜的通知

各物业服务企业：

为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，按照《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，结合我市实际，将物业服务收费等有关问题明确如下：

一、普通住宅物业服务收费项目及收费标准

（一）物业服务收费项目。物业服务收费项目包括物业服务费、机动车停放费和其他服务收费。其中普通住宅前期物业服务费、普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费实行政府指导价；其他物业服务收费实行市场调节价。

（二）物业服务收费标准。海阳市有关政府指导价收费标准由市价格主管部门会同市物业主管部门制定。新增普通住宅前期物业有地坪漆的室内车位停车服务费，其他物业服务

收费维持原标准，具体标准见附件。

二、普通住宅物业服务收费备案

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，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所在地价格主管部门和物业主管部门备案。

三、普通住宅物业服务收费减收、减免

(一)普通住宅前期物业，储藏室、车库不得计入物业服务费的计费面积之内，但改变设计用途用于居住的除外。

(二)普通住宅前期物业，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不低于20%，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

(三)对普通住宅交付后空置六个月以上的，由业主或物业使用人向物业服务企业事先提出书面申请，并经双方确认（原则上以水、电、气均未使用为衡量标准）后，其物业服务费按照前期物业服务合同约定物业服务费标准的40%予以减收。普通住宅未约定固定期限或者已到期的，前期物业服务收费标准应按本通知规定执行。

(四)普通住宅前期物业服务过程中，车位交付后超过一个月未停放机动车的，按月免收停车服务费。车位未停放机动车的起止时间，车位使用人应事先向物业服务企业提出书面申请，并经双方确认。

(五)普通住宅前期物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的，应当为业主、物业使用人免费配置必要的出入证(卡)，其中对人员的出入证(卡)每户免费配备不得少于4张，家庭成员不足4人的按实际人数配备。因遗失、损坏需要补办的，可以适当收取工本费。物业服务企业提供前款之外的其他通行设备的，可以适当收取费用，但应当由业主、物业使用人自愿选择，物业服务企业不得强制收取。

四、其他物业服务收费有关政策

(一)普通住宅前期物业服务过程中，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，物业服务企业可按40%的比例提取管理费。

(二)在普通住宅前期物业管理区域临时停放的外来机动车，停放时间在2小时以内的不收费，超出2小时的部分，可适当收费。实行计时收费，超出2小时部分每小时收费1元(不足1小时的按1小时计算)，连续停放的，每24小时收费额最高不超过10元。实行计次收费，超出2小时的，白天(7时至19时)、夜间(19时至次日7时)分别每次收费2元。

(三)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。业主或者物业使用人自行清运的不得收费。

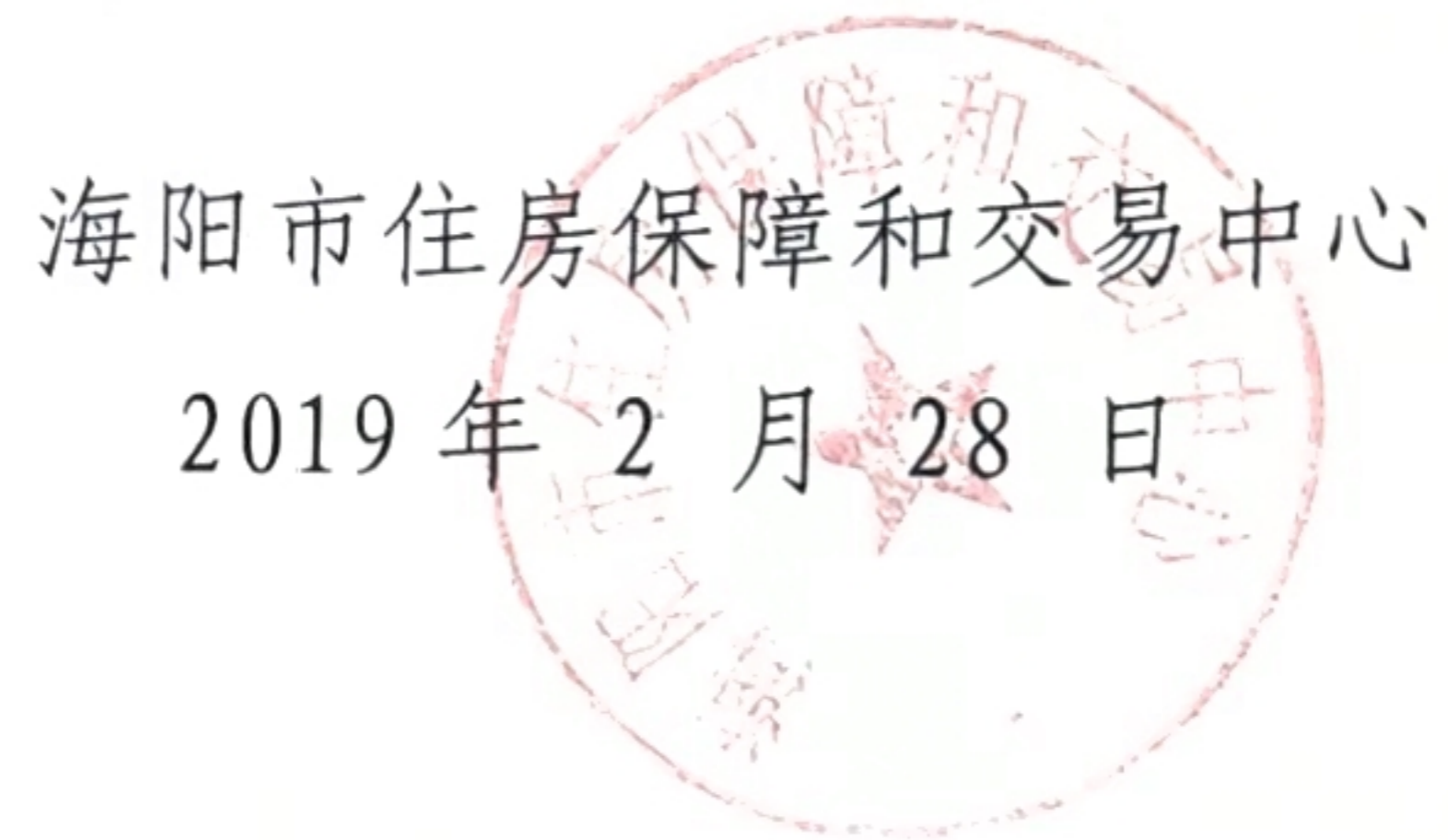
业主或者物业使用人按规定交纳物业公共服务费后，物业服务企业不得额外收取电梯使用费、装修管理费等。

五、执行时间

本通知自 2019 年 3 月 1 日起执行,有效期至 2021 年 12 月 31 日。



海阳市发展和改革委员会



海阳市住房保障和交易中心

2019 年 2 月 28 日

海阳市发展和改革委员会
发

2019 年 2 月 28 日印

附件 1

海阳市普通住宅前期物业公共服务费标准

普通住宅前期物业（业主大会选举的业主委员会成立前的普通住宅物业）公共服务费分为无电梯物业公共服务费和有电梯物业公共服务费两大类，收费标准为基准收费标准和浮动幅度两部分。

一、无电梯物业公共服务费标准：一到五级 5 个物业服务等级所对应的基准收费标准（每月每建筑平方米）分别为：一级 0.25 元、二级 0.45 元、三级 0.70 元、四级 1.00 元、五级 1.25 元，下浮不限。

二、有电梯物业公共服务费标准：一到五级 5 个物业服务等级所对应的基准收费标准（每月每建筑平方米）分别为：一级 0.50 元、二级 0.80 元、三级 1.00 元、四级 1.30 元、五级 1.80 元，下浮不限。

三、按照服务与收费相对应的原则，有电梯普通住宅，业主因所属物业无可能使用电梯的，按相应等级无电梯物业公共服务费标准收费。

海阳市普通住宅物业管理区域内机动车 停放费标准

普通住宅物业管理区域内机动车停放费包含普通住宅车位租赁费、普通住宅前期物业停车服务费和普通住宅前期物业车位场地使用费，其收费标准由基准收费标准和浮动幅度两部分组成，基准收费标准为最高标准，下浮不限。

一、普通住宅车位租赁费标准

室内车位租赁费基准收费标准为 185 元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为 100 元/车位·月。

二、普通住宅前期物业停车服务费

室内车位停车服务费基准收费标准为 30 元/车位·月，有地坪漆的基准收费标准为 35 元/车位·月；室外规划用于停放汽车的车位停车服务费基准收费标准为 21 元/车位·月。

三、普通住宅前期物业车位场使用费

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。基准收费标准为 42 元/车位·月。