

一图读懂

关于进一步明确物业服务 收费相关事项的通知



部门管理职责

市价格主管部门

负责完善物业服务收费管理相关政策，制定市城区（包括任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区，下同）实行政府指导价的物业服务收费标准。

市物业主管部门

负责制定并指导实施全市物业服务等级标准，负责指导县（市、区）物业主管部门和乡镇（街道）加强对社区物业服务活动的日常监管，负责物业承接查验活动的指导和监督。

市市场监督管理部门

负责监督落实物业服务收费标准公示，依法查处物业服务收费中的价格违法违规行为。

各县（市区）价格主管部门

各县（市、区）（含任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区，下同）价格主管部门、物业主管部门、市场监督管理部门和其他有关部门按照各自职责和管理权限，负责本区域内物业服务收费的监督管理及相关工作。

普通住宅前期物业服务收费实行备案管理



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物业所在地县（市、区）物业主管部门、价格主管部门备案。



因服务成本变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的物业服务企业应当在调整物业服务费标准（包括因政府指导价变动需要调整收费标准的）之日起十日内向物业所在地县（市、区）价格主管部门备案。



任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区负责本区域内普通住宅前期物业服务收费的备案工作。

普通住宅前期物业服务收费的减免



市城区普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，房屋连续空置六个月以上的，由业主或物业使用人提前向物业服务企业申请，经双方确认（原则上以水、电、气使用量为衡量标准），其物业公共服务费按照不超过前期物业服务合同约定物业公共服务收费标准的60%交纳。

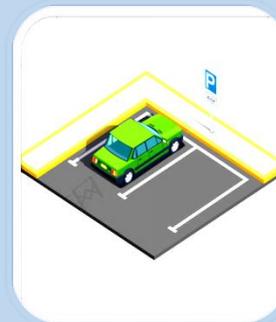
其他县（市）人民政府价格主管部门会同同级物业主管部门、市场监管部门按照价格管理权限确定本级办理空置的程序和具体减收比例，但收取的费用最高不得超过60%。



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。物业公共服务费减免比例，属于普通住宅前期物业的，市城区收取的费用最高不得超过物业服务合同约定的物业公共服务费标准的70%；其他县（市）减免比例由所在县（市）价格主管部门会同同级物业主管部门、市场监管部门按照价格管理权限确定。属于其他物业的，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。



普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，车位连续超过1个月未停放机动车的，应由车位使用人向物业服务企业提前提出，经物业服务企业确认后，自车位未停放机动车之日起免收停车服务费。



共有收益管理费的扣除比例



1.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所有，按照《山东省物业服务收费管理办法》有关规定使用。

2. 物业服务企业代为收取、保管前款规定的收益资金的，除扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用。市城区物业服务企业管理费的扣除比例，不得超过收益资金的20%。其他县（市）人民政府价格主管部门会同同级物业主管部门、市场监管部门按照价格管理权限确定本级管理费的扣除比例。

3.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。

车位场地使用费

1.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，可以按月收取车位场地使用费。

2.市城区普通住宅前期物业车位场地使用费收费标准按照车位租赁费标准执行；其他县（市）人民政府价格主管部门会同物业主管部门、市场监管部门，按照价格管理权限确定本级普通住宅前期物业车位场地使用费收费标准。

3.临时停放机动车的，可以按小时收取费用，停放时间不超过2小时的不收费；超过2小时的，第一个小时收费2元，以后每小时加收1元，全天累计最高收费8元。



免费办理出入证和明码标价



1.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)。免费配置人员出入证(卡)每户不超过5张、机动车出入证(卡)每车1张。

2.物业服务企业提供前款之外的其他通行设备的，可以收取适当的费用，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费用。

1.物业服务收费实行明码标价制度，应按照由市场监管部门监制的物业服务收费明码标价公示栏(式样)进行公示。

2.物业服务企业应当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、计费方式与起始时间、收费标准与依据、举报投诉电话等，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。

3.物业服务企业收取物业服务保证金、押金等应当符合有关规定，并不得以保证金、押金等形式变相收费。

xx 物业服务收费明码标价公示栏(式样)
(本公示栏由市场监管部门监制)

物业公司情况		物业服务企业名称		联系电话		提供服务等级		星级		
		本小区物业负责人								
序号	收费项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		普通住宅(前期) 物业服务费(元/平方米·月)	车位租赁费(元/平方米·月)	停车服务费(元/月·车位)	车位场地使用费(元/月·车位)	代办服务费	特约服务费	出入证(卡)工本费	临时停放机动车	四种收费“减免”情况
	标准及依据	无电梯住宅 有电梯住宅 其他住宅	地上 地下	0.00	地上 地下	XX 费	XX 费	人： 0.00元/个 车： 0.00元/个	临时停放机动车，按收取时不超过2小时，超过2小时，第一个小时收1元，第二个小时收0.5元，以此类推，累计不超过8元。	一、分批交付减免幅度：因分期开发、分批交付，使小区配套设施和绿化环境未达到购房合同约定的标准，物业服务收费减免XX%。 二、房屋空置减免幅度：房屋交付后，经确认连续空置6个月以上，由业主或物业使用人提前向物业服务企业申请，经双方确认(原则上以水、电、气使用量为衡量标准)，房屋空置期的物业服务费减免XX%。 三、普通住宅的储藏室、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。 四、物业管理区域内规划停放机动车的车库(场)内的车位连续超过1个月未停放机动车，免收停车服务费。
	标准	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	浮动幅度	±X%	±X%	无	±X%	±X%	±X%	无	无	
	批准文号	济价格字〔2014〕75号、济发改价格〔2020〕188号(普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、停车服务费、车位场地使用费为政府指导价，可在规定的基准价基础上上浮不超过10%，下浮不限；其他物业服务收费实行市场调节价，由双方协商确定。)				XX 委托	协议	必要人工证补办费。		
小区物业咨询投诉电话：XXXXXXX 各县(市、区)应公布本地物业主管部门和市场监管部门举报电话										