

枣庄市市中区发展和改革局 文件 枣庄市市中区住房和城乡建设局

市中发改价格〔2021〕7号

关于公布普通住宅前期物业服务费 标准等有关问题的通知

各物业服务企业、房地产开发企业：

根据《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）、《山东省发展和改革委员会关于公布〈山东省定价目录〉的通知》（鲁发改价格〔2020〕1361号）、《关于普通住宅界定标准问题复函》（鲁发改价格函〔2019〕162号）、《关于贯彻执行〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知》（枣价费发〔2018〕93号）的规定，结合市中区实际，经区政府同意，现将《市中区普通住宅前期物业服务费政府指导价》、《市中区普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费政府指导价》、《市中区普通住宅车位租赁费政府指导价》印发给你们，请遵照执行。并就有关问题通知如下：

一、本通知公布的带电梯普通住宅前期物业服务费包含电梯运行费用。

二、前期物业服务具体等级要求按照枣庄市住房和城乡建设局、物价局《关于印发〈枣庄市住宅物业服务等级标准〉的通知》（枣住建房字〔2014〕40号）文件的规定执行。

三、签订的前期物业服务合同于合同签订之日起十日内报送区物业主管部门备案。

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不能出具综合验收合格手续的，业主或物业使用人前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准70%交纳，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

建设单位在完善配套设施设备、道路通行、绿化环境等已达到房屋买卖合同约定标准经综合验收合格后，可中止向物业服务企业补偿物业公共服务费的差额部分，业主或物业使用人前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准交纳。

五、普通住宅交付后空置的，由业主或物业使用人向物业服务企业提出书面申请，经双方确认空置初始时间和空置标准（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），在空置结束时经物业服务企业确认符合空置情形，空置满六个月以上的其前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准60%交纳。

车位空置的办理程序参照上述规定执行，经物业服务企业确认后免收空置期间的停车服务费。

六、物业服务企业代为收取、保管利用物业共用部位、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的，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。物业服务企业可按照收益资金的 20%提取管理费。

七、因物业服务成本变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的，按以下程序办理：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）调价方案经表决通过后，应重新签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送区物业主管部门备案。

八、物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公示服务企业名称、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、办理空置的程序、调整普通住宅前期物业服务费标准的程序、12315 价格举报电话等，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。

九、本通知中“普通住宅”是指除独栋、双拼、联排等各类别墅之外的住宅。

十、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。

十一、本通知自 2021 年 7 月 1 日起执行，有效期至 2026 年 6 月 30 日，《关于公布我区普通住宅物业服务收费标准等有关问题的通知》（市中价费字〔2018〕3 号）文件同时废止。

附件 1：《市中区普通住宅前期物业服务费政府指导价》

附件 2：《市中区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费政府指导价》

附件 3：《市中区普通住宅车位租赁费政府指导价》

市中区发展和改革局



市中区住房和城乡建设局

2021 年 6 月 28 日



附件 1:

市中区普通住宅前期物业服务费政府指导价格

单位: 元/平方米·月

服务等级	基准价格		浮动幅度
	不带电梯普通住宅	带电梯普通住宅	
一星级	0.25	0.60	上浮 20% 下浮不限
二星级	0.45	0.85	
三星级	0.70	1.10	
四星级	0.90	1.30	
五星级	1.20	1.70	

附件 2:

市中区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费
政府指导价格

项 目	基准价格	浮动幅度
停车服务费	20 元/月·车位	此标准为最高标准, 下浮不限
车位场地使用费	80 元/月·车位	
临时停放机动车车位场地使用费 (停放未超过二小时的免费)	1 元/小时·车位	

附件 3:

市中区普通住宅车位租赁费政府指导价格

单位: 元/月·车位

项 目		基准价格	浮动幅度
车位租赁费	露天停车	80	此标准为最高标准, 下浮不限
	室内停车	200	

政府信息公开选项：主动公开

抄送：区市场监管局

市中区发展和改革局办公室

2021 年 6 月 28 日印发