

# 淄博市发展和改革委员会 淄博市住房和城乡建设局 文件 淄博市市场监督管理局

淄发改价格〔2021〕72号

---

## 关于贯彻落实《山东省物业服务收费管理办法》 有关问题的通知

各区县发展改革局、住房城乡建设局、市场监督管理局，高新区经济发展局、建设局、市场监督管理局，经济开发区经济发展局、建设局、市场监督管理局，文昌湖区经济发展局、城乡建设局、市场监督管理局，各物业服务企业、房地产开发企业及相关单位：

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，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）、山东省住房和城乡建设厅等十八部门《关于落实常态化疫情防控举措支持物业服务行业健康发展的通知》（鲁建物字〔2020〕8号）等相关

规定，结合我市实际，现就我市物业服务收费管理有关问题通知如下：

一、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，并向物业所在地街道办事处（镇人民政府）提出申请，由所在地街道办事处（镇人民政府）召集由物业主管部门、发展改革部门、社区居民委员会、建设单位、物业服务企业等参加的联席会议，依据小区规划建设情况、物业服务内容等协商确定物业服务等级。物业服务等级确定后，建设单位应依法选聘物业服务企业。物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式、收费起始时间等，应当在物业服务区域的显著位置公示。

建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含物业服务费的内容。

二、因政府指导价变动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政府指导价变动范围内作相应调整。

因服务成本等因素变化需要调整普通住宅前期物业服务费标准的，物业服务企业应当遵遁下列程序：委托具有资质的中介机构对上一年物业服务项目经营情况进行审计，审计报告在物业服务区域内显著位置公示三十日；将拟调整的收费标准、服务内容和标准在物业服务区域内显著位置公示三十日，并书面告

知所在街道办事处、镇人民政府、居民委员会以及区县发展改革、市场监管和住房城乡建设部门；调价方案由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半的业主同意后，表决结果应当应当在物业服务区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

调整物业公共服务费标准，应当按明码标价规定进行公示。物业服务企业应当在物业服务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、举报电话等，接受业主、物业使用人的监督，不得向业主、物业使用人收取任何未予标明的费用。

三、业主应当自物业交付之日起按月交纳物业公共服务费，物业交付当月按实际交付天数交纳物业公共服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业公共服务费的，从其约定。

建设单位向业主或物业使用人交付物业，应当依照法律法规规定和购房合同约定进行，并办理交付手续。

经业主或物业使用人同意，物业服务企业可以预收物业公共服务费，但预收不得超过半年；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。

业主或物业使用人无正当理由拖延办理交付手续的，物业公

共服务费自建设单位书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。已纳入物业服务范围但尚未交付业主或物业使用人的，物业公共服务费由开发建设单位交纳。

四、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应当减收，收费标准按最高不超过物业公共服务费标准的60%执行。

业主或物业使用人办理房屋空置期间物业公共服务费减收手续时，应向物业服务企业提出书面申请，经双方协商确认后，其空置期间的前期物业公共服务费按规定减收。

五、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。属于普通住宅前期物业的，收费标准按最高不超过物业公共服务费标准的70%确定。

六、普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费和普通住宅车位租赁费由市发展改革委会同市住房和城乡建设局制定基准价及其浮动幅度，报本级人民政府批准后向社会公布执行。

普通住宅前期物业车位场地使用费由各区县发展改革部门会同住房和城乡建设部门结合当地实际制定基准价及浮动幅度，报本级人民政府批准后向社会公布执行。

七、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，扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用。管理费按最高不超过20%提取。

八、业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业之间对物业服务收费有争议的，可以向社区居委会或联席会议申请调解。

本通知未尽事宜，按《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）等有关规定执行。

本通知自2022年1月1日起执行。

淄博市发展和改革委员会

淄博市住房和城乡建设局

淄博市市场监督管理局

2021年12月29日

