

郓城县发展和改革委员会 郓城县房产服务中心

文件

郓发改〔2023〕14号

关于公布郓城县普通住宅物业服务收费 基准价格及相关问题的通知

各物业服务企业、房地产开发建设单位、有关单位：

为进一步规范物业服务收费行为，维护业主、物业使用人和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》《山东省定价目录》《关于落实疫情常态化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，经县政府同意，结合我县实际，现对我县物业服务收费基准价格及相关问题通知如下：

一、郓城县的普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费以及普通住宅车位租赁费实行政府指导价，其他物业的物业服务收费实行市场调节价。

（一）普通住宅前期物业服务费根据物业服务等级、服务质量等因素，实行分等级定价。根据菏泽市普通住宅前期物业服务标准的有关规定，物业服务等级标准按照服务质量从低级到高级分为一星级、二星级、三星级、四星级和五星级。每个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本价格上浮不超过 20% 的浮动幅度内确定，下浮不限（详见附件一）。建设单位与其通过招投标选聘的物业服务企业应在前期物业服务合同中约定物业服务等级标准及对应的政府指导价公共服务费收费标准。

（二）停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费对应的收费标准为最高收费标准，下浮不限（详见附件二）。对于进入前期物业管理区域内的外来车辆，临时停放超过 2 小时的按照每车位每小时 1 元缴纳车位场地使用费，每天每车最高不得超过 8 元。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服务费。物业服务企业代为收取、保管收益资金的，除扣除相应的管理费和税费外，不得挪作他用，管理费的扣除比例为不超过 20%。

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，物业公共服务费应当予以减免不低于20%，具体减免比例在前期物业服务合同中约定，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。其他物业，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。

三、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按照收费标准的60%收取。住宅空置的起止时间，由业主或者物业使用人事先向物业服务企业提出书面申请，并经双方确认。

四、业主或者物业使用人装饰装修房屋的，装修前应与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议，装修保证金的数额和用途在住宅装饰装修服务协议中约定。装饰装修结束后，经物业服务企业验收合格的，装修保证金应自检查合格后按协议约定退还业主。对房屋结构造成破坏的，其损坏情况，由政府房屋安全鉴定主管部门界定。

五、供水、供气、供电、供暖和通讯、有线电视等专业经营单位应当按照与业主签订的服务合同，向最终用户收取费用。物业服务企业接受专业经营单位以及环卫管理单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专业经营单位以及环卫管理单位收取报酬。专业经营单位以及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收费用而停止向最终用户提供服务。

六、开发建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的服务等级、收费标准等内容。物业服务企业必须严格执行明码标价有关规定，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，收费标准与依据、举报电话等，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。

七、本通知自 2023 年 3 月 15 日起施行，有效期至 2028 年 3 月 14 日。

- 附件：1. 郓城县普通住宅前期物业公共服务收费基准价格
2. 郓城县普通住宅停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费收费标准

郓城县发展和改革局



郓城县房产服务中心

2023年2月14日



附件 1

**郓城县普通住宅小区
前期物业服务收费基准价格**

服务等级	基准价格	
	未配备电梯 (元/平方米·月)	配备电梯 (元/平方米·月)
一星级	0.25	0.70
二星级	0.40	0.90
三星级	0.55	1.10
四星级	0.75	1.30
五星级	0.95	1.60

注：以上配备电梯普通住宅前期物业服务费基准价格含电梯运行费用。

附件 2

郓城县普通住宅停车服务费、车位租赁费、 车位场地使用费收费标准

项目		最高标准 (元/月·车位)	备注
停车服务费	室内	20	指普通住宅前期物业管理区域内规划用于停放汽车 物业企业提供停车服务的 车位
	室外	10	
车位租赁费(不 含停车服务费)	室内	180	指租赁物业管理区域内规 划用于停放汽车的车位
	室外	80	
车位场地使用费 (含停车服务费)		80	占用物业管理区域内业主 共有道路或其他场地划定的 车位