

LYDR-2023-0030001

莱阳市发展和改革局 莱阳市住房和城乡建设局 文件

莱发改〔2023〕18号

关于规范我市物业服务收费 等有关事项的通知

各开发建设单位、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）、《烟台市物业管理办法》（烟台市人民政府令第156号）、《关于公布〈烟台市普通住宅物业服务等级标准和评分标准〉的通知》（烟建住房〔2022〕16号）等相关要求，结合本市实际，经市政府同意，现就进一步规范我市物业服务收费等有关事项通知如下：

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) 物业服务等级收费标准。根据烟台市住房和城乡建设局、烟台市发展和改革委员会《关于公布〈烟台市普通住宅物业服务等级标准和评分标准〉的通知》（烟建住房〔2022〕16号）规定的物业服务等级标准，我市制定了与等级服务标准相对应的等级服务收费标准，具体标准见附件1。

二、机动车停放费

机动车停放费，是指在物业管理区域内租赁建设单位的车位、使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位、占用业主共有道路或者其他公共区域停放机动车，由承租人、使用人交纳的车位租赁费、停车服务费、车位场地使用费。

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，其他物业的机动车停放费实行市场调节价。

业主、物业使用人以及其他承租人租赁建设单位的车位，应当交纳车位租赁费。

普通住宅的车位租赁费标准，由承租人与建设单位或者其委

托的物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的车位租赁费标准，由承租人与建设单位或者其委托的物业服务企业约定。

车位租赁费由建设单位收取。建设单位委托物业服务企业管理和收取车位租赁费的，应当签订书面委托合同；未签订书面委托合同的，物业服务企业不得收取。

使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，物业服务企业提供相应服务的，车位使用人应当交纳停车服务费。

普通住宅前期物业停车服务费标准，由建设单位与物业服务企业在政府指导价范围内约定；其他物业管理区域的停车服务费标准，由业主大会或者业主委员会与物业服务企业约定。

车位未停放机动车的，免收停车服务费。

对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。

普通住宅前期物业收取车位场地使用费的，其具体收费标准由物业服务企业在政府指导价范围内确定；其他物业管理区域收取车位场地使用费的，其收费标准由业主大会或者业主大会授权的业主委员会确定。

停车服务费由物业服务企业收取，车位场地使用费可以由物业服务企业代为收取。

长期使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）

内的车位,或者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,可以按月收取停车服务费或者车位场地使用费;临时停放机动车的,可以按小时收取,但停放未超过二小时的应当免费。

对进入物业管理区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的机动车,以及为业主、物业使用人提供维修、安装和物品配送等服务临时停放的机动车,不得收取机动车停放费。

机动车停放费具体标准见附件 2。

三、普通住宅物业服务收费减收、减免

(一)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。

房屋以及车库、储藏室依法改变设计用途用于餐饮、培训等经营的,应当经有利害关系的业主书面同意并办理相关手续,其物业服务费参照经营性用房标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。

(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)普通住宅交付后空置六个月以上的,前期物业服务费自空置之日起减收 40%。住宅空置的起止时间,业主或者物

业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。

（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

其他服务收费，是指除物业公共服务费、机动车停放费之外，由物业服务企业向业主或者物业使用人提供服务并收取相应的费用，以及涉及物业服务企业和业主或者物业使用人的其他收费。

其他服务收费实行市场调节价，由物业服务企业与业主或者物业使用人以及其他有关单位、人员协商约定；国家、省对其他服务收费规定实行政府指导价或者实行其他管理方式的，依照其规定执行。

（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机动车的，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。

五、执行时间

本通知自2023年8月1日起执行，有效期至2028年7月30日。莱价字〔2005〕第33号、莱价字〔2007〕第30号、莱价〔2018〕16号同时作废。其它未尽事项按《山东省物业服务收费管理办法》(山东省人民政府令第317号)规定执行。

- 附件：1.莱阳市普通住宅前期物业公共服务费标准
2.莱阳市普通住宅物业管理区域内机动车停放费标准

莱阳市发展和改革局

莱阳市住房和城乡建设局

2023年7月17日

附件 1

莱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,一到五级收费标准实行最高限价,下浮不限。六级实行市场调节价。

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最高收费标准分别为 0.25 元/月·平方米、0.45 元/月·平方米、0.70 元/月·平方米、1.00 元/月·平方米、1.25 元/月·平方米;下浮不限。六级实行市场调节价。

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最高收费标准分别为 0.50 元/月·平方米、0.80 元/月·平方米、1.00 元/月·平方米、1.30 元/月·平方米、1.80 元/月·平方米;下浮不限。六级实行市场调节价。

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。

附件 2

莱阳市普通住宅 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，其收费标准实行最高限价，下浮不限。

一、普通住宅车位租赁费

室内车位租赁费最高收费标准为 185 元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费最高收费标准为 100 元/车位·月；下浮不限。

二、普通住宅前期物业停车服务费

室内车位停车服务费最高收费标准为 30 元/车位·月，有地坪漆的最高收费标准为 35 元/车位·月；室外规划用于停放汽车的车位停车服务费最高收费标准为 21 元/车位·月；下浮不限。

三、普通住宅前期物业车位场地使用费

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。最高收费标准为 42 元/车位·月；下浮不限。此费用归全体业主所有，物业服务企业可按 40%的比例提取管理费。