

济南市济阳区发展和改革局 济南市济阳区住房和城乡建设局文件

济阳发改〔2023〕58号

关于规范物业服务收费政策的通知

各物业服务企业：

根据《关于公布〈山东省定价目录〉的通知》（鲁发改价格〔2020〕1361号）、《济南市物业管理条例》、《关于修改济发改价格〔2019〕260号文件的通知》（济发改价格〔2022〕238号）相关规定，现就规范物业服务收费政策通知如下：

一、普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价

（一）普通住宅前期物业服务费。物业服务企业应根据所能提供的物业服务项目及质量标准，选择物业服务等级，在对应的政府指导价的范围内通过合同约定具体物业收费标准，物业服务

收费可在基准价格的基础上上浮 10%，下浮不限。

普通住宅前期物业服务收费基准价格（单位：元/平方米·月）

价 格 等 级	项 目	物业服务收费基 准价格	特种设施设备维护运行服务收费标准	
			电梯维护运行 收费标准	自动消防控制设施 维护运行收费标准
一星级		0.30	0.35	0.20
二星级		0.45		
三星级		0.60		
四星级		0.75		
五星级		0.95		

注：1. 服务星级服务标准详见《济南市普通住宅物业服务等级标准》。

2. 物业服务费按法定房屋产权面积（不含与住宅配套的储藏室面积）计收。别墅类住宅列非普通住宅，物业服务收费按协议价收取。

3. 独立专用车库，按照房屋权属证书或购房合同载明的建筑面积交纳物业服务费。

（二）普通住宅前期物业小区共用车库内车位租赁费基准价格为 130 元/个·月，可上浮 10%，下浮不限；共用车库内停车

服务费基准价格为 20 元/辆·月，可上浮 10%，下浮不限。

（三）普通住宅前期物业服务费和机动车停放费对符合下列条件的实行减免政策：

1. 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，其物业服务费减免比例按照不低于约定收费标准的 30% 执行；差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

2. 普通住宅交付后空置 6 个月以上的，由业主或物业使用人向物业服务企业提前提出，经物业服务企业确认（原则上以水、电、气使用情况为衡量标准，具体通过房屋空置协议约定）后，其前期物业服务费自空置之日起按照不超过前期物业服务合同约定物业服务收费标准的 60% 交纳。

3. 普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，车位超过 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。

二、其他物业服务收费实行市场调节价，由业主大会或者业主依法共同决定与物业服务人合同约定物业服务费、停车服务费的收费标准和空置房物业服务费的收费比例。

三、严格落实物业服务收费政策

普通住宅前期物业、其他物业要严格落实物业服务合同备案制度，并将合同约定物业服务事项、服务标准、收费项目、收费

标准等在物业管理区域内显著位置进行公示，自觉接受部门和社会监督，不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

四、本通知自公布之日起执行。原济阳县物价局、济阳县房屋管理服务中心《关于公布我县普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》（济阳价格字〔2014〕12号）、《关于公布我县住宅小区共用车库内车位租赁费基准价格等有关问题的通知》（济阳价格字〔2014〕13号）同时废止。



济南市济阳区发展和改革局



济南市济阳区住房和城乡建设局

2023年11月28日

抄送：济南市发展和改革委员会，区市场监督管理局。

济南市济阳区发展和改革局

2023年11月28日印发
