

YTCR-2015-0390020

# 烟台市物价局 烟台市住房和城乡建设局 文件

烟价〔2015〕79号

---

## 关于印发《烟台市住宅物业服务收费管理 实施办法》的通知

各县市区物价局、住建局：

《烟台市住宅物业服务收费管理实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市物价局

烟台市住房和城乡建设局

2015年8月31日

# 烟台市住宅物业服务收费管理实施办法

**第一条** 为规范住宅物业服务收费行为，维护业主、物业服务人、物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《山东省物业管理条例》等法律、法规和《山东省住宅物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内住宅物业服务收费及监督管理。

**第三条** 本办法所称住宅物业服务收费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对住宅小区内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，向业主或者物业服务人收取的费用。

**第四条** 提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业，鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，禁止价格欺诈，促进物业服务收费通过市场形成。

**第五条** 住宅物业服务收费应当遵循合理、公开以及收费与服务水平相适应的原则。

**第六条** 市政府价格主管部门会同同级物业主管部门负责全市住宅物业服务收费的监督管理工作。

县（市、区）政府价格主管部门会同同级物业主管部门按照价格管理权限，负责本行政区域内住宅物业服务收费监督管理工作。

**第七条** 住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服

务阶段，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅的前期物业服务收费、前期物业停车服务费、车位租赁费实行政府指导价。市政府价格主管部门会同同级物业主管部门制定市区区域内普通住宅的前期物业服务收费、前期物业停车服务费、车位租赁费收费标准，报市政府批准并向社会公布；各区政府价格主管部门会同同级物业主管部门组织实施。各县、市政府价格主管部门会同同级物业主管部门可参照市制定的收费标准，制定本行政区域内的收费标准，报当地政府批准后组织实施，并向社会公布。

普通住宅前期物业服务收费具体收费标准，由开发建设单位与前期物业服务企业在规定的收费标准内约定。

普通住宅前期物业停车服务费具体收费标准，由车位使用人与物业服务企业在规定的收费标准内约定。

普通住宅车位租赁费具体收费标准，由承租人与开发建设单位在规定的收费标准内约定。

非普通住宅以及业主大会选举的业主委员会成立后的普通住宅，其物业服务收费、停车服务费实行市场调节价，由业主大会或全体业主与物业服务企业约定。

**第八条** 普通住宅前期物业服务收费根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。

普通住宅物业服务等级标准由市政府物业主管部门会同同级价格主管部门制定并公布。

## 第九条 普通住宅物业服务成本包括：

- （一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；
- （三）物业管理区域清洁卫生费用；
- （四）物业管理区域绿化养护费用；
- （五）物业管理区域秩序维护、安全防范费用；
- （六）办公费用；
- （七）物业服务企业的固定资产折旧；
- （八）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- （九）经业主同意的其他费用。

物业管理区域内共用部位主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等；共用设施设备主要包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

住宅小区内供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输及变电、二次供水、换热、燃气调压等设施设备，不属于物业管理区域内共用设施设备。

物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业

服务成本。

**第十条** 物业服务合同应当约定物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。涉及物业买受人共同利益的，其约定应当一致。

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上述物业服务合同内容。

前期物业管理住宅小区，因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因，造成小区配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的，物业服务收费按照不低于三分之一的标准予以减收，差额部分由开发建设单位补偿物业服务企业。

**第十一条** 业主或物业使用人应当自物业交付之日起按月交纳物业服务费。已纳入物业服务范围但物业尚未交付业主或物业使用人的，物业服务费由开发建设单位交纳。

业主或物业使用人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务收费从开发建设单位书面通知业主或物业使用人办理交付手续之日起按月计收。

物业服务合同有约定的，物业服务收费可以预收，预收时间一般不超过半年。

**第十二条** 物业服务收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。

已办理房产证的，物业服务收费以房产证载明的房屋产权面积计收。未办理房产证的，物业服务收费按购房合同载明的建筑

面积计收；办理后与购房合同载明的建筑面积有误差的，以房产证载明的房屋产权面积为准，应多退少补。

改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室，按相应的经营性用房物业服务收费标准收取。

独立专有车库，按照房产证或购房合同载明的建筑面积交纳物业服务费。

**第十三条** 房屋交付后空置一年以上的，其物业服务收费按照 30%予以减收。

房屋空置的起止时间，业主应当事先与物业服务企业联系，登记确认。

**第十四条** 物业管理区域内业主共用（有）车库内的车位，其车位使用人应当交纳停车服务费，停车服务费按月计收，收费方式由车位使用人与物业服务企业约定。

停车服务费包括车库、车位的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的费用。

车位使用人对汽车或非机动车辆有看管要求的，应当与物业服务企业另行约定。

车库启用后，尚未出售、出租的车位，停车服务费由开发建设单位承担。

已购买车位超过一年未使用的，停车服务费参照普通住宅物业服务收费的减收确认方式和比例予以减收。

独立专有车库已交纳物业服务费的不再交纳停车服务费。

**第十五条** 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地停放汽车的，应在确保消防、行车等公共安全和业主权益的前提下，按照有关规定划定车位。车位使用人在划定的车位上停放汽车的，应当交纳车位场地使用费。划定车位及收费标准由业主大会综合考虑公共安全、车位租赁费价格等因素确定。业主大会成立前，经半数以上业主同意，在确保公共安全和业主权益的前提下，可以按照有关规定划定车位停放汽车；车位场地使用费收取标准可参照规定的车位租赁费标准执行。

车位场地使用费收入属全体业主共有，主要用于补充物业管理区域内的物业专项维修资金。车位场地使用费的具体管理模式，由业主大会或者半数以上业主确定。

停车场地的保洁、秩序维护、购买公众责任保险等发生的物业管理服务费用，可依照物业服务合同约定，按实际支出在车位场地使用费中列支；业主大会成立前，支出比例或金额由市政府价格主管部门会同同级物业主管部门核定。

**第十六条** 物业服务企业实行出入证（卡）管理的，应当为业主或物业使用人免费配置出入证（卡）。因遗失、损坏需要补办的，可以适当收取工本费并予以公示。

**第十七条** 物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或者物业使用人提供配送、维修、安装服务及执行公务等车辆收取停车费用。

除前款规定以外的其他外来车辆，停放超过 2 个小时的，可

以收取一定费用。按照管理权限，收费标准由政府价格主管部门会同同级物业主管部门制定。

**第十八条** 供水、供气、供电、供暖等设施设备已移交专业经营单位的，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及环卫管理单位收取报酬。

专业经营单位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有关费用而停止向最终用户提供服务。

**第十九条** 业主或者物业使用人装饰装修房屋施工前，应与物业服务企业签订协议，对装修保证金、装修工人出入等进行约定。

业主或者物业使用人对其物业进行室内装修产生的建筑垃圾，应当按照物业服务企业或者社区居民委员会指定的地点堆放，并承担清运费用，具体收费标准由双方协商确定。由业主或者物业使用人自行清运的，不得收费。

业主或者物业使用人按规定交纳物业服务费后，物业服务企业不得额外收取装修电梯使用费、装修管理费等费用。

**第二十条** 物业服务企业应当加强价格自律，遵守价格法律、法规、政策，严格履行物业服务合同，服务标准与收费标准应当质价相符。

**第二十一条** 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、服务标准、计费方式、计费起始时间、服务项目、收费标准以及收费依据、12358 价格举报电话等，接受业主的监督，不得向业主或物业使用人收取任何未予标明的费用。

**第二十二条** 物业服务企业应当定期在物业管理区域显著位置公告共有部分收益的收支账目。

**第二十三条** 物业服务企业违反规定以及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主或者物业使用人有权拒绝缴纳。

物业服务企业依约履行义务的，业主或者物业使用人应当按时足额交纳物业服务费，不得以任何理由拒绝交纳。业主拒不缴纳的，物业服务企业可依法追缴。

物业产权转移时，业主或者物业使用人应当结清物业服务费。

**第二十四条** 政府价格主管部门对物业服务实行成本监审制度和价格监测制度。物业服务企业应当按照政府价格主管部门的要求，如实反映情况，提供必要的资料。

**第二十五条** 政府价格主管部门应当加强对物业服务收费的监督检查。物业服务企业有下列行为之一的，由政府价格主管部门依据《价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规予以处罚：

（一）超出政府指导价规定收费的；

(二) 低于服务等级要求提供服务并收费的;

(三) 采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的;

(四) 强制服务并收费的;

(五) 不按规定实行明码标价的;

(六) 其他违反价格法律、法规规定的行为。

**第二十六条** 政府价格主管部门、物业主管部门未按照《价格法》、《山东省物业管理条例》、《山东省住宅物业服务收费管理办法》和本办法管理和监督物业服务的,由上级政府价格主管部门、物业主管部门予以纠正,并依法追究有关人员责任。

**第二十七条** 本办法实施前已签订物业服务合同的,在合同期内,物业服务及其收费标准仍按合同约定执行;物业服务合同未约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本办法规定执行。

物业服务合同实行备案管理,物业服务企业应当按照有关规定,及时到当地物业主管部门办理备案手续。

**第二十八条** 其他管理人的物业服务收费可参照本办法执行。

**第二十九条** 本办法自 2015 年 10 月 1 日起施行,有效期 3 年。《烟台市物价局、烟台市房产管理局关于印发〈烟台市物业服务收费管理暂行办法〉的通知》(烟价〔2004〕2 号)同时废止。

---

抄送：省物价局、省住建厅，市政府办公室，各县市区人民政府（管委），  
东部新区办公室。

---

烟台市物价局

2015年8月31日印发

---