

高发改价格〔2020〕47号

---

## 关于继续执行《淄博市物价局 淄博市房产管理局关于进一步贯彻落实〈山东省物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，县经济开发区管委会，各物业服务企业、房地产开发企业及相关单位：

因《关于继续执行〈高青县物价局 高青县房地产公用事业管理局关于转发淄博市物价局 淄博市房产管理局淄价字〔2018〕154号、〔2018〕155号文件的通知〉的通知》（高发改字〔2019〕83号）文件执行期限将到期，经研究，我县物业服务收费管理办法继续执行《淄博市物价局 淄博市房产管理局关于进一步贯彻落实〈山东省物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》（淄价字〔2018〕154号）。

本通知自 2021 年 1 月 1 日起执行，有效期至 2021 年 12 月 31 日。

附：《淄博市物价局 淄博市房产管理局关于进一步贯彻落实〈山东省物业服务收费管理办法〉有关问题的通知》（淄价字〔2018〕154 号）

**淄博市物价局 淄博市房产管理局**  
**关于进一步贯彻落实《山东省物业服务**  
**收费管理办法》有关问题的通知**

各区县物价局、房管局，高新区经济发展局、房管处，经济开发区市场监管局、建设局，文昌湖区审计物价局、城乡建设局，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）等相关规定，结合本市实际，对我市现行物业服务收费管理

政策进行进一步完善，确保我市的物业服务收费管理工作有序进行，现就有关问题通知如下：

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、价格主管部门、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，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送所在地价格主管部门和物业主管部门备案。

二、普通住宅在销售前，建设单位到价格主管部门和物业主管部门备案需提供：书面申请、营业执照、联席会议确定的物业服务等级意见、开发公司与选聘的物业公司签订的前期物业服务合同、其他相关资料；物业服务企业因成本变化需要调整普通住宅前期物业公共服务费标准到价格主管部门备案的需提供：书面申请、营业执照、与业主签订的物业服务合同、专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意资料、其他相关资料。

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业主或物业使用人办理交付手续之日起按月计收。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，具体收费标准按最高不超过物业公共服务费标准的百分之六十执行。

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。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百分之七十确定。具体比例由建设单位和物业服务企业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。

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价格主管部门会同物业主管部门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价格主管部门会同物业主管部门结合当地实际情况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。

实行政府指导价的物业服务收费标准，应当根据经济社会发展水平以及物业服务成本变动等情况适时调整。

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。

九、各级价格监督检查部门、价格监测部门按有关规定做好与物业收费相关的监督检查、价格监测工作。对于物业服务企业的超标准收费、强制或变相强制收费、低于服务等级提供服务等行为将其纳入淄博市物业服务企业信用档案与评级管理体系，并按相关规定予以惩戒。

---

本通知自 2019 年 1 月 1 日起执行，有效期至 2021 年 12 月 31 日。淄价字〔2013〕33 号、淄价字〔2016〕136 号、淄价字〔2018〕81 号文件同时废止。凡以前与本通知不一致的按本通知执行。