

台儿庄区发展和改革局 台儿庄区住房和城乡建设局

文件

台发改[2021] 93号

关于印发我区普通住宅物业服务收费标准等有关事项的通知

各物业服务企业、房地产开发企业：

根据省政府《山东省物业服务收费管理办法》、省发改委《关于公布山东省定价目录的通知》、《关于物业服务普通住宅界定标准有关问题的通知》、市政府办公室关于印发《枣庄市定价项目清单》、《枣庄市制定行政事业性收费标准项目清单》的通知规定，结合我区实际，经区政府同意，现将台儿庄区普通住宅前期物业公共服务费、台儿庄区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费、台儿庄区普通住宅车位租赁费的政府指导价格印发给你们，请遵照执行。并就有关事项通知如下：

一、本通知公布的带电梯普通住宅前期物业公共服务费包含电梯运行费用。

二、前期物业服务具体等级要求按照枣庄市住房和城乡建设局、物价局《关于印发〈枣庄市住宅物业服务等级标准〉的通知》（枣住建房字[2014]40号）文件的规定执行。

三、2021年8月1日之后签订的前期物业服务合同，于合同签订之日起十日内报送区发改局和区住建局（物业主管部门）备案。

2021年8月1日之前签订的前期物业服务合同，于2021年9月30日前报送区发改局和区住建局（物业主管部门）备案。

四、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且不能出具综合验收合格手续的，业主或物业使用人前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准70%交纳，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

建设单位在完善配套设施设备、道路通行、绿化环境等已达到房屋买卖合同约定标准经综合验收合格后，可中止向物业服务企业补偿物业公共服务费的差额部分，业主或物业使用人前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准交纳。物业服务企业在恢复按照物业服务合同约定收费前，应将提前一个月予以公示，已收取未到交款期的业主，不再补交物业费。

五、普通住宅交付后空置的，由业主或物业使用人向物业服务企业提出书面申请，经双方确认空置初始时间和空置标准（原则上以水、电、气均未使用为衡量标准或其他双方认可的衡量标准），在空置结束时经物业服务企业确认符合空置情形，空置满六个月以上的其前期物业公共服务费按照普通住宅前期物业服务合同中约定的物业公共服务收费标准最高不得超过 50% 缴纳的办理程序参照上述规定执行，经物业服务企业确认后免收空置期间的停车服务费。

六、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公益收益资金的，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示，公示时间不得少于一个月。物业服务企业代收的公益收益金属业主共有，物业服务企业可按照收益资金的 20% 提取管理费。公共收益的分配，由业主大会决定，未成立业主大会前，公共收益应按季度交存住宅专项维修资金银行存储公益收益专户。

七、因物业服务成本变化需要调整普通住宅前期物业公共服务费标准的，按以下程序办理：

（一）物业服务企业应当委托具备资质的审计机构对上一年度物业项目经营情况、成本情况进行审计；

（二）将调价方案、理由及审计报告在物业管理区域内显著位置公示不少于 30 日；

(三) 公示期满经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后为表决通过，表决结果在物业管理区域内显著位置公示不少于 30 日，公示的表决结果应当包括业主的房号、专有部分面积以及与其相应的赞同、反对的意见及理由，全体业主赞同、反对意见的汇总结果等。公示期间业主对调价方案的表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，物业服务企业应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，物业服务企业应当重新统计表决结果；

(四) 调价方案经表决通过后，应重新签订前期物业服务合同，于合同签订之日起十日内报送区发改局和住建局（物业主管部门）备案。

八、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、服务等级、收费项目、计费方式与起始时间、收费标准与依据、办理空置的程序、调整普通住宅前期物业公共服务费标准的程序、12315 价格监督电话等，接受业主、物业使用人的监督，不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

九、本通知中“普通住宅”是指除独栋、双拼、联排等各类高档住宅之外的住宅。

十、对已签订前期物业服务合同尚未到期的，在合同期内物业服务及其收费标准等仍按原合同约定执行，前期物业

服务合同未约定固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《山东省物业服务收费管理办法》及本通知规定执行。

十一、本通知自 2021 年 9 月 1 日起执行，有效期至 2024 年 8 月 31 日止。

附件 1: 《台儿庄区普通住宅前期物业公共服务费政府指导价格》

附件 2: 《台儿庄区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地使用费政府指导价格》

附件 3: 《台儿庄区普通住宅车位租赁费政府指导价格》

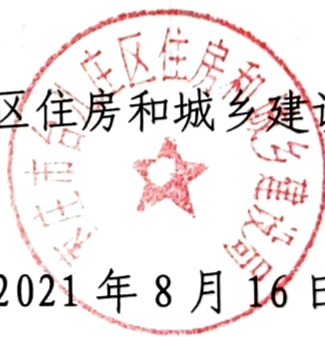
附件 4: 《台儿庄区普通住宅前期物业服务收费备案表》

台儿庄区发展和改革局



台儿庄区住房和城乡建设局

2021 年 8 月 16 日



附件 1:

台儿庄区普通住宅前期物业公共服务费 政府指导价

单位: 元/平方米·月

服务等级	基准价格		浮动幅度
	不带电梯普通住宅	带电梯普通住宅	
一星级	0.25	0.60	上浮 20% 下浮不限
二星级	0.45	0.85	
三星级	0.70	1.10	
四星级	0.90	1.30	
五星级	1.20	1.70	



附件 2:

台儿庄区普通住宅前期物业
停车服务费、车位场地使用费
政府指导价格

项目	基准价格	浮动幅度
停车服务费	20 元/月·车位	此标准为最高标准，下 浮不限
车位场地使用费	80 元/月·车位	
临时停放机动车车位场 地使用费（停放未超过 二小时的免费）	1 元/小时·车位	

附件 3:

台儿庄区普通住宅车位租赁费 政府指导价格

单位：元/月·车位

项 目		基准价格	浮动幅度
车位租赁费	露天停车	80	此标准为最高标准，下浮不限
	室内停车	200	

附件 4:

台儿庄区普通住宅前期物业服务收费备案表

小区名称				备案等级			
小区地址				新定标准或调整标准			
小区 基 本 概 况	建筑面 积(m ²)			其中: 普通住宅面积 (m ²)			
	多层 幢数	多层套数				多层面积 (m ²)	
	高层 幢数	高层套数				高层面积 (m ²)	
	容积率			绿化率			
物业 服 务 企 业 情 况	企业 名称			法人代表			
	办公 地址			项目经理			
	联系人 及电话			中标时间			
申请备案服务 收费标准							
物业 主 管 部 门 备 案 意 见				价 格 主 管 部 门 备 案 意 见			

申报备案单位(盖章): 申报备案时间: 年 月 日

说明: 1、本表一式三份, 价格、物业主管部门、物业服务企业各留存一份;

2、备案时应附物业服务企业《营业执照》、前期物业服务合同及中标备案表复印件等材; 属于调整普通住宅前期物业服务费标准的, 除上述材料外需要提交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(双过半)的业主书面同意材料、业主联系电话及公示情况影像资料等。