

济南市钢城区发展和改革局 文件 济南市钢城区住房和城乡建设局

钢城发改价格〔2023〕3号

关于钢城区普通住宅前期物业服务收费基准 价格和有关问题的通知

各物业服务企业及有关单位：

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，促进经济社会健康稳定发展，根据《山东省物业服务收费管理办法》（山东省政府令 317 号）、《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）等法律法规及相关政策规定，结合我区实际，提出如下实施意见，请一并贯彻执行。

一、普通住宅在销售前，建设单位应当拟定物业服务方案，依法选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，确定物业服务等级，并与合同签订之日起 10 日内报送所在地物业主管部门

备案，按照备案信息依法履行监管责任。

二、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，属于普通住宅前期物业的，其物业公共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。

三、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，其前期物业公共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。

四、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。

五、普通住宅前期物业公共服务费和机动车停放费等相关基准价格及浮动幅度，仍按照现行规定执行（具体标准详见附件 1、附件 2）。

六、本通知由区发展改革局、区住房城乡建设局按照职责分别负责解释。

本通知自 2023 年 12 月 1 日起执行。

附件：1. 钢城区普通住宅前期物业服务费基准价格

2. 钢城区普通住宅前期物业停车服务费、车位场地
使用费和普通住宅车位租赁费基准价格



附件 1

钢城区普通住宅前期物业服务费 基 准 价 格

服务等级	基准价格		浮动幅度
	不带电梯普通住宅 (元/平方米/月)	带电梯普通住宅 (元/平方米/月)	
一星级	0.30	0.65	上浮 10%, 下浮不限
二星级	0.45	0.80	
三星级	0.65	1.00	
四星级	0.90	1.30	
五星级	1.20	1.60	

备注：带电梯普通住宅物业服务费基准价格包含电梯运行费用。

附件 2

钢城区普通住宅前期物业停车服务费、 车位场地使用费和普通住宅车位租赁费 基 准 价 格

项目		基准价格 (元/月·车位)	浮动幅度	备注
停车 服务费	地面停车位	15	上浮 10% 下浮不限	指物业管理区域内 业主共有车库内的 车位
	地下停车位	25	上浮 10% 下浮不限	
	使用机械立体停 车装置停车位	35	上浮 10% 下浮不限	
车位 租赁费	地面停车场	130	上浮 10% 下浮不限	
	地下停车场	180	上浮 10% 下浮不限	
车位场地 使用费	长期	最高不超过 130 元		
	临时	2 小时内应当免费；超过 2 小时的部分每小时最高不超过 2 元，每日最高不超过 6 元		

备注：

占用物业管理区域业主共有道路或者其他场地停放汽车的，可以收取车位场地使用费，不再收取车位租赁费和停车服务费。

