

QDCR-2023-0030004

# 青島市发展和改革委员会 青島市城市管理局 文件

青发改规〔2023〕4号

## 青島市发展和改革委员会 青島市城市管理局 关于印发《青島市物业服务收费 管理实施细则》的通知

各区（市）发展改革局、物业管理行政主管部门，各有关单位：

现将《青島市物业服务收费管理实施细则》印发给你

们，请认真遵照执行。

青 岛 市 发 展 和  
改 革 委 员 会

青 岛 市 城 市 管 理 局

2023 年 12 月 29 日

# 青岛市物业服务收费管理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范物业服务收费行为，维护业主、物业服务人和物业服务人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国价格法》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《青岛市物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》等法律法规规章及有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称物业服务收费包括物业服务费、机动车停放费、其他服务费等。

**第三条** 本细则适用于本市行政区域内物业服务收费行为及监督管理活动。

**第四条** 市、区（市）发展改革部门、物业行政主管部门、市场监督管理部门等部门依据各自职责负责物业服务收费的监督管理工作。

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

政府提倡建设单位、业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务人；鼓励物业服务人开展正当的价格

竞争，促进物业服务收费主要通过市场机制形成。

## 第二章 物业公共服务收费

**第六条** 本细则所称物业公共服务费，是指物业服务人按照物业服务合同约定，在物业管理区域内从事房屋以及配套设施设备及相关场地的日常管理、维护保养、绿化养护、卫生保洁、公共秩序维持、安全防范协助等公共性服务，向业主或者物业使用人收取的费用。

**第七条** 物业公共服务费根据物业的类型、提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府指导价和市场调节价。

普通住宅物业服务区域的前期物业公共服务费实行政府指导价，根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。每个服务等级对应的收费标准为基准价格，具体收费标准根据收费面积规模，确定不同的浮动幅度上限。

业主大会成立后的普通住宅物业服务区域及其他物业的公共服务费实行市场调节价，由业主大会与物业服务人约定。

**第八条** 市发展改革部门会同市物业行政主管部门负责制定并定期向社会公布市区（市南区、市北区、李沧区、崂山区、西海岸新区、城阳区、即墨区，下同）实行政府指导

价的物业服务收费基准价格和浮动幅度。

胶州市、平度市、莱西市发展改革部门会同同级物业行政主管部门负责制定并定期向社会公布本行政区域内实行政府指导价物业服务收费基准价格和浮动幅度。

**第九条** 实行政府指导价的物业服务收费具体标准按照下列程序确定：

新建普通住宅物业销售前，建设单位应当在政府指导价范围内，根据物业特点和服务要求，依法通过招投标或协议方式选聘物业服务人，签订前期物业服务合同，约定物业服务内容、服务标准和收费标准，并于合同签订之日起十日内报送所在区（市）物业主管部门备案。

**第十条** 实行市场调节价的物业服务收费具体标准按照下列程序确定：

业主大会成立前，建设单位通过招投标形式选聘物业服务人的，其物业服务费用标准通过竞标产生，并在前期物业服务合同中约定；建设单位通过协议的形式选聘物业服务人的，物业服务费用标准由建设单位与其选聘的物业服务人协商确定，并在前期物业服务合同中约定。业主大会成立后，物业服务费用标准由业主大会与物业服务人协商确定，并在合同中约定。

**第十一条** 实行政府指导价的物业服务收费标准，市发展改革部门会同市物业行政主管部门应当根据物业服务成本

因素变动等情况适时调整。

**第十二条** 物业公共服务成本一般包括以下内容：

（一）综合管理费用。包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等，物业服务人固定资产折旧，办公费用。

（二）共用设施设备维护费用。包括物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，物业共用部位、共用设施设备的公众责任保险费用。

（三）物业服务区域环境卫生清洁费用。

（四）物业服务区域绿化养护费用。

（五）物业服务区域秩序维护、安全防范费用。

（六）经业主同意的其他费用。

物业公共服务成本不包含公共场地、道路、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用以及中央空调和二次供水运行等费用，建设单位与物业服务人有书面约定的除外。

**第十三条** 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业公共服务费的内容。

前期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约定应当一致。前期物业公共服务费未在房屋买卖合同中约定的，由建设单位承担。

**第十四条** 物业公共服务费按房屋产权建筑面积计收。未办理房屋权属证书的，暂按房屋买卖合同载明的建筑面积计收。

普通住宅物业服务区域内储藏室、车库及不能办理权属证明的独立阁楼不得计入物业公共服务费的计费面积之内，但改变设计用途用于居住的除外。

依法改变设计用途用于经营的房屋、车库、储藏室等参照相应的经营性用房物业服务收费政策执行。

**第十五条** 前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日当月发生的物业公共服务费，由建设单位承担。出售房屋交付之日次月至前期物业服务合同终止之日当月发生的物业公共服务费，由业主按照房屋买卖合同的约定承担。

物业买受人无正当理由拖延办理交付手续的，物业服务费用从建设单位书面通知物业买受人办理交付手续之日次月起按月计收。

物业公共服务费原则上应按月计收。经业主或者物业使用人同意，物业服务人可以预收物业公共服务费，但预收时间不得超过半年；物业服务人与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的，从其约定。物业服务人无法继续提供服务时，应当及时将预收费用退还给业主或物业使用人。

**第十六条** 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，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。属于普通住宅前期物业服务的，减免比例为20%。属于其他物业的，由建设单位与物业服务人、业主或者物业使用人协商确定。

**第十七条** 电梯运行费包括电梯运行能耗费用、电梯常规保养费用、电梯零星配件更换费用及电梯安全检测费用。物业服务人应当单独立账、专款专用，定期公布收支情况。

**第十八条** 普通住宅前期物业服务期间，住宅连续空置6个月（含）以上的，由业主或物业使用人书面告知物业服务人，经双方共同确认后，自空置之日起，其物业公共服务费（含电梯运行费）按照不超过前期物业服务合同约定的60%交纳。房屋空置的衡量标准，原则上为水、电、气均未使用，或者由双方协商约定。

其他物业交付后空置六个月（含）以上的，其物业公共服务费收费标准由物业服务人与业主或者物业使用人另行约定。

### **第三章 机动车停放费**

**第十九条** 机动车停放费包括车位租赁费、停车服务费和车位场地使用费。

物业服务区域内，规划用于停放机动车的车位、车库应当首先满足业主和物业使用人的需要。



**第二十条** 普通住宅物业服务区域内车位租赁费和前期物业服务期间的停车服务费、车位场地使用费实行政府指导价，其他物业的机动车停放费实行市场调节价。

市发展改革部门会同市物业行政主管部门负责制定并公布市区实行政府指导价的机动车停放费标准。胶州市、平度市、莱西市发展改革部门会同同级物业行政主管部门负责制定并公布本行政区域内实行政府指导价机动车停放费标准。

**第二十一条** 车位租赁费是指在物业服务区域内租赁建设单位车位由承租人缴纳的费用。车位租赁费归车位所有权人或使用权人所有。车位所有权人或使用权人委托物业服务人管理和收取车位租赁费的，应当签订书面委托合同；未签订书面委托合同的，物业服务人不得收取。建设单位不得以整体或部分转移车位所有权或使用权的形式规避政府指导价管理。

停车服务费包括使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的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。停车服务收益归提供停车服务的物业服务人所有。

占用住宅物业服务区域内业主共有道路或者其他场地停车的，可以收取车位场地使用费。车位场地使用收益归全体业主共有。

**第二十二条** 机动车停放费原则上应按月计收。物业服

务人与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的，预收时间不得超过一年。

**第二十三条** 临时停车是指经业主或物业使用人同意进入小区探亲访友或办理其他事务的临时性停车。普通住宅前期物业服务期间，临时停车不超过2小时的，免收停车服务费或场地使用费；超过2小时的部分，每小时不超过2元；当日连续停车不超过6元。

**第二十四条** 普通住宅前期物业服务期间，车位使用人如不使用停车位，经双方确认后，自空置之日起，连续超过一个月（含）未停放机动车的，免收停车服务费。

**第二十五条** 对进入物业服务区域内进行应急处置、实施救助救护、市政工程抢修等执行公务期间的机动车，以及为业主、物业使用人提供维修、安装和物品配送等服务临时停放的机动车，不得收取机动车停放费。

## 第四章 其他收费

**第二十六条** 应业主或物业使用人的要求，物业服务人提供的特约服务以及物业服务人超出物业服务等级标准提供的增值服务收费实行市场调节价。特约及增值服务的服务内容、收费标准由业主或物业使用人与物业服务人单独签订服务合同约定。建设单位不得与物业服务人签订特约及增值服务合同。特约及增值服务合同不得与前期物业服务合同捆绑

签订。

**第二十七条** 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共有收益资金，物业服务人代为收取、保管的管理费扣除比例不高于20%。

**第二十八条** 业主或物业使用人对其房屋进行装修时，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当书面告知房屋装修禁止性行为及有关注意事项。装修产生的垃圾，业主或物业使用人自行清运的，物业服务人不得强行收取垃圾清运费；业主或物业使用人委托物业服务人代为清运的，应当承担清运费，具体收费标准由双方约定。

**第二十九条** 住宅物业服务区域（含单元门）实行门禁出入证（卡）管理，应当为业主或物业使用人每户免费配置4张门禁卡或出入证，不得在房价和物业服务费之外向业主另行收取门禁系统建设费用、日常维护费用和押金。采用智能识别门禁系统的，应免费为业主或物业使用人录入相关信息。业主另有需求申请办理或保管不善造成遗失损坏等要求补办的，可按照补偿成本的原则向申领人收取工本费。业主大会成立后，工本费由业主大会与物业服务人协商确定。

**第三十条** 住宅物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专营单位应当向最终用户收取费用。

物业服务人接受委托代专营单位委托收取费用的，不得

向业主或物业使用人收取手续费等额外费用，但可以根据约定向专营单位收取报酬。

专营单位不得强制物业服务人代收费用，不得因物业服务人拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

## 第五章 行为规范

**第三十一条** 物业服务人应当加强价格自律，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。

**第三十二条** 物业服务人应当在物业服务区域内显著位置公示物业服务人名称、物业性质及依据、服务内容、计费方式、计费起始时间、服务项目、收费标准及收费依据等，接受业主、物业使用人的监督。建设单位及物业服务人选择服务等级时，应根据服务等级内容及标准，公示选择该服务等级所具备的条件。

新建物业销售时，建设单位应将上述公示内容，作为房地产销售明码标价的内容，在销售场所显著位置公示。

**第三十三条** 物业服务人代为收取、保管共有收益资金的，应当每季度在物业服务区域内显著位置公告共有部分收益的收支账目。

**第三十四条** 物业服务人应当健全内部财务管理制度，强化成本约束机制。同一物业服务人同时服务于多个物业服

务区域的，物业服务成本和收支应当按物业服务区域分别核算。

## 第六章 监督管理

**第三十五条** 市、区（市）发展改革部门对物业服务实行成本调查监审和价格监测制度，物业服务人应当按照要求，如实反映情况，提供必要的账簿、文件和其他成本资料。

**第三十六条** 市、区（市）物业行政主管部门应加强对住宅物业管理项目服务质量综合评价的指导工作。对综合评价不达标且拒不整改或整改未达到要求的前期物业服务项目，街道办事处（镇人民政府）会同区（市）物业行政主管部门建议调整物业公共服务费时，应当明确调整后的物业服务等级，物业公共服务费按照调整后物业服务等级对应的基准价格确定，不得上浮。

**第三十七条** 因政府指导价变动导致普通住宅前期物业服务费收费标准超出政府指导价上限的，物业服务人应当在政府指导价规定范围内作相应调整。

**第三十八条** 市场监督管理部门对物业服务人不执行政府指导价、超出政府指导价浮动幅度等价格违法行为依法予以处理。

## 第七章 附 则

**第三十九条** 本细则自 2024 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 1 月 31 日。《青岛市发展和改革委员会关于进一步贯彻实施〈山东省物业服务收费管理办法〉的通知》（青发改价格〔2019〕257 号）及其延续执行文件同时废止。

---

抄送：青岛市市场监督管理局。

---

青岛市发展和改革委员会办公室      2023 年 12 月 29 日印发

---