关于调整我市物业服务收费标准

有关问题的通知

（征求意见稿）

各物业服务企业、小区业主委员会、房地产开发单位：

根据《山东省定价目录》及《山东省物业服务收费管理办理》（山东省政府令第317号）的有关规定，现对我市普通住宅前期物业服务费标准进行调整，调整后的普通住宅前期物业服务费包含公共服务费、电梯运行维护费和消防设施维护费。现将有关事宜明确如下：

一、公共服务费

普通住宅前期物业公共服务实行分等级收费管理。乳山市普通住宅前期物业公共服务按照《乳山市普通住宅前期物业星级服务规范》（附件1）实行分等级收费管理，各服务项目的收费标准见附件2，每个服务等级对应的收费标准为基准价格，各物业服务企业根据实际情况，可在基准价格的基础上最高上浮20%，下浮不限，具体收费标准为选取的各服务项目服务等级对应收费标准的总和。

二、电梯运行维护费（三种方法选用一种）

1、按面积收取：每建筑面积平方米每月基准价格为0.35元。其中：电梯运行（电耗）0.23元/月.建筑面积平方米；电梯维护费0.12元/月.建筑面积平方米。2、按次收取：每次基准价格为0.11元。各楼层实际收费标准可按基准价格上下浮动，由合同约定，但实际平均收费标准不得高于上述基准价格。3、按户收取：每户每月基准价格为41元。每户实际收费标准可按基准价格上下浮动，由合同约定，但实际平均收费标准不得高于上述基准价格。

电梯原始设计不停靠的楼层只收电梯维护费

三、消防设施维护费

对配备消防设备设施、提供《乳山市普通住宅前期物业星级服务规范》规定的“普通住宅前期物业服务星级指导标准”中“公共消防系统”服务标准的住宅，可以收取消防设施维护费，按照最高不超过0.30元/平方米·月的标准收取。

四、普通住宅前期物业公共服务费调整程序

1、新建普通住宅小区，开发建设单位在选聘前期物业服务企业时，可以按照《乳山市普通住宅前期物业星级服务规范》中的“乳山市普通住宅前期物业服务星级指导标准”选择相应的服务星级，根据政府指导价格及浮动范围明确服务价格，签订《前期物业服务合同》。

2、已选聘前期物业服务企业的普通住宅小区，在《前期物业服务合同》中约定的服务星级或服务标准不变的情况下，前期物业服务企业可以在政府指导价格变动范围内对物业服务收费标准作出相应调整。

3、已选聘前期物业服务企业的普通住宅小区，按照“乳山市普通住宅前期物业服务星级指导标准”重新选择服务星级的，物业服务企业应当在镇街社区监督下，按照《民法典》第二百七十八条的相关规定，对服务收费标准等进行重新约定。

4、《前期物业服务合同》中没有明确服务星级或服务标准，但收费标准能够与当时的政府指导价格相对应的，可以参照第2条执行；服务星级不明确、收费标准不对应的，应当按照第3条执行。新的政府指导价标准出台前，通过组织征求业主意见调整前期物业服务标准和收费标准，与《前期物业服务合同》不一致、且未签订补充协议的，应当按照第3条执行。

五、其他事项

1、调整后的普通住宅前期物业公共服务费不包含居民用户垃圾处理费，居民用户垃圾处理费由环卫部门按2元/户·月的标准向业主另行收取。此前有关规定与本规定不一致的，按本规定执行。

2、物业服务企业应按规定实行明码标价，在物业管理区域内显著位置及收费场所制作物业服务收费公示牌，公示企业名称、服务内容、服务等级、收费项目、计费方式与起始时间、收费标准及依据、投诉举报电话等，不得向业主、物业使用人收费收取任何未予标明的费用。

3、本通知自2021年月日起施行，有效期至2024年月日。此前有关规定与本通知规定不一致的，按本通知规定执行。乳山市物价局、住房保障和房产管理局《关于将星级物业服务收费标准转为正式标准等有关事项的通知》（乳价字[2016]23号）文件同时废止。

乳山市发展和改革局 乳山市住房和城乡建设局

2021年4月28日