

德州市发展和改革委员会
德州市住房和城乡建设局 **文件**
德州市市场监督管理局

德发改价格〔2021〕301号

**关于德州市物业服务
收费管理有关事项的通知**

各县（市、区）发展改革局（经济发展部、发展服务部）、住房城乡建设局（建设局、建管部、房管中心，经济技术开发区社会事务服务中心司法宗教和信访维稳部）、市场监管局（经济技术开发区、运河开发区综合执法部），物业服务企业、房地产开发企业及有关单位：

为进一步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）《山东省定价目录》（鲁发改价格〔2020〕1361号）《关于落实疫情常态化防控举措支持物业服务行业健康发展的通知》（鲁建物字〔2020〕8号）等文件精神，结合我市实际，

现就我市物业服务收费管理的有关事项通知如下，请认真贯彻执行。

一、普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费实行政府指导价。其他物业公共服务费、机动车停放费实行市场调节价。德城区、经济技术开发区、运河经济开发区（以下简称“三区”）实行政府指导价的普通住宅车位租赁费、普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费及车位场地使用费，其基准价格及浮动幅度由市发展改革部门会同住房城乡建设行政主管部门（以下简称物业主管部门）制定，报同级人民政府批准后向社会公布执行；各县（市）、陵城区区域内实行政府指导价的普通住宅车位租赁费、普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费及车位场地使用费，其基准价及浮动幅度由各县（市）、陵城区发展改革部门会同同级物业主管部门制定，报同级人民政府批准后向社会公布执行。实行市场调节价的物业服务内容、服务质量和收费标准、收费方式，由业主或者物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同协商确定。

二、《德州市住宅物业服务等级标准》将住宅物业服务按照物业公共服务质量划分为五个等级，按照服务内容每个等级划分为综合管理服务，房屋管理与维修养护服务，共用设施设备运行、维修、保养服务，协助公共秩序维护服务，保洁服务，绿化养护服务六个项目。每个项目根据不同服务要求、设施设备配置等情况，划分为五个等级，最高为五星级。每个服务等级对应的收费标准为基准价格，在上下浮动

不超过 20%幅度内，确定具体收费标准。普通住宅前期物业公共服务分等级收费标准分别与物业服务等级标准相对应，各项服务可以选择相同的服务等级进行组合，也可以选择不同的服务等级进行组合，但综合管理服务项目所选的等级不得高于所选的协助公共秩序维护服务项目和保洁服务项目等级。物业公共服务费为六项服务收费总和。

三、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，普通住宅前期物业减免比例不低于 20%，并在前期物业服务合同中约定。其他物业减免比例由建设单位与物业服务企业、业主或者物业使用人协商确定。差额部分由建设单位补偿给物业企业。

四、普通住宅交付后空置六个月以上的，业主或者物业使用人向物业服务企业提出申请，经双方确认，空置期前期物业公共服务费最高按实际执行标准的 60% 交纳；其他物业交付后空置六个月以上的，其物业公共服务费收费标准由物业服务企业与业主或者物业使用人另行约定。物业服务企业应主动向业主告知此政策。

五、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归全体业主共有，由业主大会决定其使用方式和用途；未做决定的，主要用于补充专项维修资金，也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业公共服务费。属于普通住宅前期物业的，其收益资金可以优先用于折抵物业公共服务费。

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，可按 20% 的比例提取管理费。

六、业主或者物业使用人装饰装修房屋的，装修前应与物业服务企业签订住宅装饰装修服务协议，装修保证金的数额和用途在住宅装饰装修服务协议中约定。装饰装修结束后，经物业服务企业验收合格的，装修保证金应自检查合格之日起 90 日内退还业主。

七、物业服务企业对人员出入实行门禁智能化管理或电梯实行电梯卡管理的，应当为每户业主或物业使用人免费配置三张门禁卡或电梯卡。车辆实行出入证管理的，应当为每辆车免费配置一张出入证；车辆实行车牌录入系统管理的，应当免费录入系统。因增加、遗失、损坏需要补办的，可以适当收取工本费。

物业服务企业提供前款之外的其他高端通行设备，可以收取适当的费用，但应当在业主、物业使用人可免费出入的前提下自愿选择，物业服务企业不得强制收取费用。

八、物业服务内容中共用设施设备主要包括：电梯、天线、照明（含楼道照明）、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

九、物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置，通过电子信息平台、公示栏等形式公示企业名称、服务内容、服务标准、计费方式、计费起始时间、服务项目、收费标准、

收费依据、价格举报电话等，接受业主的监督。物业服务企业不得向业主或者物业使用人收取任何未予标明的费用。

十、各有关部门要认真履行职责，加强对物业服务收费、物业服务质量的监督和管理。

十一、本通知未涉及条款按照《山东省物业管理条例》《山东省物业服务收费管理办法》等有关规定执行。

十二、本通知自 2021 年 7 月 1 日起执行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

- 附件：1. 三区普通住宅前期物业公共服务分等级收费基准价格
2. 三区停车服务费、车位租赁费、车位场地使用费基准价格

德州市发展和改革委员会



德州市住房和城乡建设局



德州市市场监督管理局

2021年6月27日



三区普通住宅前期物业公共服务分等级收费基准价格

计费单位：元/月·平方米

服务等级	综合管理服务		房屋管理与维修保养服务		共用设施设备运行、维修、保养服务		协助公共秩序维护服务		保洁服务		绿化服务		基准价格	
	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅	不带电梯住宅	带电梯住宅
五星级	0.35	0.40	0.05	0.05	0.08	0.50	0.42	0.45	0.25	0.25	0.15	0.15	1.30	1.80
四星级	0.28	0.31	0.04	0.04	0.07	0.44	0.40	0.40	0.20	0.20	0.11	0.11	1.10	1.50
三星级	0.22	0.25	0.03	0.03	0.06	0.43	0.28	0.28	0.15	0.15	0.06	0.06	0.80	1.20
二星级	0.16	0.19	0.03	0.03	0.05	0.42	0.18	0.18	0.13	0.13	0.05	0.05	0.60	1.00
一星级	0.10	0.13	0.02	0.02	0.03	0.40	0.10	0.10	0.08	0.08	0.02	0.02	0.35	0.75
备注	具体标准可在基准价格上下浮动不超过 20% 的幅度内确定。													

三区普通住宅停车服务费、 车位租赁费、车位场地使用费基准价格

项目		基准价格 (元/月·车位)	浮动幅度	备注
停车 服务 费	普通 停车位	30	可上浮 20%， 下浮不限	物业管理区域内 业主共用车库内 的车位（其中专 有地下车库收费 下浮 20%）
	使用机械立 体停车装置 停车位	40	可上浮 20%， 下浮不限	
车位 租 赁 费	地下	200	可上浮 20%， 下浮不限	物业管理区域内 业主共用车库内 的车位
	地上	150		物业管理区域内 规划用于停放汽 车的车位
车位场地使用费		80	最高标准， 下浮不限	占用物业管理区 域内业主共有道 路或者其他公共 区域停放机动车

政府信息公开选项：主动公开

抄送：省发改委，省住建厅，省市场监督管理局，市政府办公室。

德州市发展和改革委员会办公室

2021年6月30日印发
