

聊城市发展和改革委员会 聊城市住房和城乡建设局

文件

聊发改价格〔2025〕106号

关于进一步明确聊城市物业服务收费 管理有关事项的通知

各县（市、区）发展改革部门、住房和城乡建设部门，物业服务企业、房地产开发企业及有关单位：

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，根据《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）、《聊城市物业管理条例》等规定，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、价格管理权限

东昌府区、经济技术开发区、高新技术开发区、江北水城旅游度假区（以下简称“四区”）实行政府指导价的普通住宅

前期物业公共服务收费、停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费，其基准价格及其浮动幅度（详见附件 1、附件 2）由市发展改革部门会同市住房城乡建设部门（以下称物业主管部门）制定；其他县（市、区）实行政府指导价的普通住宅前期物业公共服务费、停车服务费、车位场地使用费和普通住宅车位租赁费，其基准价格及浮动幅度由当地发展改革部门会同物业主管部门制定。

本《通知》规定的普通住宅，是指除独栋、双拼、联排等各类别墅及经省、市住建部门认定的高品质住宅之外的住宅。前期物业服务是指在业主委员会成立之前，由建设单位选聘的物业服务企业所实施的物业服务，是物业管理的过渡性阶段。

实行市场调节价的非普通住宅前期物业服务内容、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、物业公共服务费

（一）普通住宅前期物业公共服务费根据物业服务等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。物业服务等级的划分标准按照聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市市场监督管理局《关于印发〈聊城市普通住宅前期物业公共等级服务等级标准〉的通知》（聊建字〔2021〕63 号）执行。

（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，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，市内“四区”减免比例为30%，其他县（市、区）减免比例由所在县（市、区）发展改革部门会同物业主管部门确定。属于其他物业的，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。

（三）业主应当自物业交付之日起按月交纳物业公共服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业公共服务费的，从其约定。经业主或者物业使用人同意，物业服务企业可以预收不超过6个月的物业公共服务费；物业服务企业与业主或者物业使用人对预收时间另有约定的，从其约定。

（四）普通住宅前期物业服务期间，住宅连续空置6个月以上的，由业主或物业使用人提前书面告知物业服务企业，经双方共同确认（原则上以水、电、气均未使用为衡量标准，具体规定由双方协商约定），其物业公共服务费按照不超过前期物业服务合同约定的60%交纳。其他物业交付后空置6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。

三、机动车停放费

（一）普通住宅前期物业服务期间，车位使用人如不使用停车位，应提前告知物业服务企业，经双方确认后，自告知之日起连续超过1个月（含）未停放机动车的，免收停车服务费。

（二）对占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共

区域停放机动车的，可以收取车位场地使用费。对临时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，或者临时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的，可以按小时收取停车服务费或者车位场地使用费，停车未超过 2 小时（含）的应当免费；停车超过 2 小时的部分，每小时最高不超过 2 元，每日最高不超过 20 元。

四、其他服务收费

（一）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；未作决定的，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。

（二）物业服务企业代收取的物业共用部位、共用设施设备经营的收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细情况在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不得少于 30 日。

（三）物业服务企业代为收取、保管业主共有收益资金的管理费扣除比例，普通住宅前期物业期间，由“双过半”业主与物业服务企业协商确定，协商确定前暂按收益资金的 20% 扣除；业主大会成立后，普通住宅和其他物业由业主大会或者业主委员会与物业服务企业协商确定。

五、其他事项

（一）物业服务收费实行明码标价制度。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、提供的物业服务的等级、服务标准、等级对应的普通住宅物业服务收费政府指导价、具体收费项目及标准、收费依据、收费减免政策及程序、计费起止时间，以及 12345 市民热线、物业公司的服务电话等内容，自觉接受业主的监督。

（二）物业服务企业收取物业服务保证金、押金等应当符合有关规定，并不得以保证金、押金等形式变相收费。

（三）各级价格主管部门、物业主管部门、市场监管部门和其他有关部门按照各自职责和管理权限，负责本区域内物业服务收费的监督管理与相关工作。

（四）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》《聊城市物业管理条例》等有关规定执行。

（五）本通知自 2025 年 9 月 1 日起执行，有效期至 2028 年 8 月 31 日。

附件：1. “四区”普通住宅前期物业公共服务分等级收费基准价格

2. “四区”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



聊城市发展和改革委员会



聊城市住房和城乡建设局

2025年8月18日

附件 1

**“四区”普通住宅前期物业服务
分等级收费基准价格**

服务等级	基准价格（元/平方米·月）		浮动幅度
	未配备 电梯	配备电梯	
一级	0.3	0.7	可上下浮动 10%
二级	0.5	0.9	
三级	0.7	1.1	
四级	0.9	1.4	
五级	1.2	1.7	

附件 2

“四区”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
普通住宅 前期物业 停车服务 费	室内	25	可上浮 10%，下浮 不限	占用普通住宅 前期物业管理 区域内规划用 于停放汽车的 车位
	室外	20		
普通住宅 车位租赁 费	地下	180		
	地上	100		
普通住宅前期车位场 地使用费		100	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：省发展改革委，市人民政府，市市场监管局。

聊城市发展和改革委员会办公室

2025 年 8 月 18 日印发
