

# 省城住宅物业收费有了硬杠杠

这是我省物业收费新规发布后出台的首个地方条例

**本报济南7月27日讯 (记者 崔滨 喻雯)** 8月起,由省城500余家物业公司管理的超过7600万平方米的住宅小区,各种费用如何收取将有一本明细账。27日,济南市物价局、住房保障和房产管理局联合发布《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》,以政府指

导价和市场调节价相结合的办法,明确了物业、停车、小区设施收费等各项细则。济南市住房保障和房产管理局局长刘胜凯介绍,目前省城共有物业服务企业525家,管理面积超过7600万平方米。由于物业管理起步晚,发展快,法规不健全,物业管理中存在很

多矛盾和纠纷。济南市物价局局长孔杰介绍,和之前2005年实施的办法相比,新办法增加了物业收费标准的市场化竞争和浮动细则,以及车位租赁费之外的停车服务费等内容。同时建立物业收费标准适时调整机制。办法规定,住宅物业服务

收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段,分别实行政府指导价和市场调节价。其中普通住宅前期物业服务费采取包干制的实行政府指导价,非普通住宅以及业主委员会成立后的普通住宅物业服务收费、停车服务费实行市场调节价,由双方合同约定。

2011年11月,山东省物价局颁布《山东省住宅物业服务收费管理办法》,并要求各市结合当地实际制定具体实施办法。济南本次发布物业收费办法也是我省首个按照省物价局新颁布的地方物业服务收费管理条例,目前,青岛和烟台的地方法规正进入公开征求意见阶段。

政策解读>>

## 车位租赁费不得超242元/月

省城首次为小区车位租赁定政府指导价,停车服务费为35元/月

本报记者 喻雯 崔滨 实习生 朱静霞 康泽宇

目前,在省城各小区,车辆收费管理方面的矛盾日趋突出。车位租赁、车位管理、地上车位场地使用等收费缺乏相关规范和标准,导致物业管理区域内的纠纷和矛盾不断。《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》明确了公共车库内车位租赁费和停车服务费标准,车位租赁费首次有了政府指导价。

济南市明确规定,历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区及高新区住宅小区共用车库内的车位租赁费实行政府指导价。车位租赁费基准价格为220元/个·月,可上浮10%,下浮不限。

车位出租单位应在政府指导价价格范围内,与业主通过合同约定车位租赁费具体收费标准。已签订车位租赁合同尚未到期的,车位租赁标准仍按原合同约定执行,合同到期后按现标准执行。

近日,记者调查发现,目前济南各小区地下车位租赁费收费比较混乱,收费从200元—500元不等,多数是由开发商自主定价。大地锐城小区地下车位租赁费从200元直接涨到460元,一年翻一番。各小区开发商随意涨价也是普遍现象。政府指导价的明确,将对收费起到规范作用。

除了租赁费,车位产权人或承租人还要交纳停车服务费。普通住宅前期物业管理阶段共用车库停车服务费实行政府指导价。历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区及高新区普通住宅小区停车服务基准价格为35元/辆·月,可上浮10%,下浮不限。

目前,省城各小区停车服务费收费也比较混乱。伟东新都南二区,停车服务费为80元,环山圣景小区的停车服务费为60元。多数小区的收费标准在50元—100元不等,普遍超出了35元的标准。此外,各小区对停车服务的收费标准各不相同,业主与物业公司的矛盾也很多。

### 车位租赁收费基准价格

项目	收费标准
地下车位租赁费	220元/个·月
停车服务费	35元/辆·月
地上车位场地使用费	不得超过共用车库车位租赁费的70%
外来车辆收费	超2小时,按2元/小时收费,每天最高12元



▲省城不少小区利用小区公共道路或共有部位划定停车位。 本报记者 喻雯 摄

### 地上车位

**最高收费154元/月**  
所收费用属业主,物业可提成20%

在住宅小区内,也有不少占用物业管理区域内业主共有道路或者其他场地停放汽车的,使用这种地上停车位,应该交纳车位场地使用费。

济南市规定,有业委会的小区,收费标准由业主大会综合考虑车库租赁费的价格确定。车位

场地使用费属于全体业主共有。没有成立业委会的小区,应由物业所在地街道办事处组织业主代表、前期物业服务企业和开发建设单位召开联席会议,拟定车位划定和使用方案。

费用在不超过住宅小区共用车库内车位租赁费政府指导价70%的范围内确定。共用车库内车位租赁费政府指导价为220元/个·月,也就是说,场地使用费不得超过154元/月。

物业可按不超过20%的比例提取停车服务费。场地使用费主要用于补充相关物业管理区域的专项维修资金。

此外,停放超过2小时的外来车辆按照2元/小时交纳场地使用费,每天最高不得超过12元。物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或者物业使用人配送、维修、安装、执行公

### 外来车辆

**超2小时按小时交费**  
每小时2元,每天最高12元

办法规定,业主或者物业使用人对汽车或非机动车辆有看管要求的,应当与物业服务企业另行合同约定。

此外,停放超过2小时的外

来车辆按照2元/小时交纳场地使用费,每天最高不得超过12元。物业服务企业不得向进入物业管理区域内为业主或者物业使用人配送、维修、安装、执行公

务等车辆收取停车费用。物业对车辆实行出入证管理的,应当为业主或物业使用人免费配置出入证。因遗失、损坏需要补办的,可适当收取工本费。

### 空置住宅 收费打7折

办法规定,因开发建设单位分期开发、分批交付使用的原因,造成物业管理区域配套设施和绿化环境等未能达到购房合同约定标准的,业主交纳的物业服务费适当降低,降低幅度应在约定收费标准的30%以内。

同时,房屋和产权车位交付后空置半年以上的,经业主或物业使用人与物业服务企业确认后,其物业服务费和停车服务费按照物业服务收费标准的70%交纳。

### 二次加压供水 不再另收费

办法规定:“专业经营设施设备产权属于专业经营单位的,其运行、维护、养护、更新费用由专业经营单位承担,不得计入物业服务支出或物业服务成本。”二次供水属于专业供水服务,照此规定,实施二次加压供水的住宅小区,不得加收二次费用。

济南市公用事业局统计,目前省城二次加压供水设备有190多处,担负近20万户居民的供水任务,年供水量计1600万立方米。随着办法的出台,省城二次加压供水设备将按规定进行改造和移交,由专业水务部门运营管理。

### 物业代收费 不得收手续费

去物业公司交纳水、电、气、暖的费用,对省城很多住宅小区的居民来说已经习以为常,但由此产生的物业公司借助代收名义任意加价或加收服务费,同样让不少省城市民烦恼不已。

对于物业公司代收水电气暖费等公共费用的问题,办法规定:“物业服务企业接受专业经营单位及环卫管理单位委托代收费用的,不得向业主收取手续费等额外费用,但可以根据约定向专业经营单位及环卫管理单位收取报酬。”同时,“专业经营单位及环卫管理单位不得强制物业服务企业代收费用,不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。”

本报记者 崔滨 喻雯  
实习生 朱静霞 康泽宇

## 省城住宅物业费按“星”收取

最高五星级1.6元/平方米·月,最低一星级0.5元/平方米·月

办法规定,普通住宅前期物业服务收费实行政府指导价,物业收费分为五个等级定价。业委会成立后,物业费将实行市场调节价,由业委会和物业协商确定。物业收费指导价调整建立适时调整机制。

济南目前物业费标准是2005年实施的,分为三个等级。其中,对于多层住宅,一级收费为0.7—1.0元;二级为0.5—0.7元;三级为0.3—0.5元。高层和小高层住宅,一级收费为1.2—1.8元,二级为0.8—1.2元;三级为0.6—0.8元。

按照新的规定,济南市普通住宅物业服务等级标准分为公共性物业服务标准和特种设施设备维

护运行服务标准两部分。公共性物业服务收费标准分为一星级至五星级五个等级,其政府指导价格为:一星级0.50元/平方米·月;二星级0.75元/平方米·月;三星级1.00元/平方米·月;四星级1.30元/平方米·月;五星级1.60元/平方米·月。

特种设施设备维护运行服务不分等级,电梯维护运行费为0.35元/平方米·月,自动消防控制设施维护运行费为0.20元/平方米·月。物业服务收费可在基准价格的基础上上浮10%,下浮不限。

济南市房管局相关负责人表示,相比之前的标准,新规定更加细化,可有效避免乱收费的出现。

本报记者 喻雯 崔滨

### 物业服务收费基准价格

(单位:元/平方米·月)

价格等级	项目	特种设施设备维护运行服务收费标准	
		电梯维护运行	自动消防控制设施维护运行
一星级	0.50	0.35	0.20
二星级	0.75		
三星级	1.00		
四星级	1.30		
五星级	1.60		

注:一、物业服务费按法定房屋产权面积(不含与住宅配套的储藏室面积)计收。

二、独立专用车库,按照房屋权属证书或购房合同约定的建筑面积交纳物业服务费。

**山东商业职业技术学院**  
**国家重点 国家示范**  
高分考生 商业精英计划 奖励 公派留学  
咨询电话: 0531-86335555