

烟台市发展和改革委员会 烟台市住房和城乡建设局 文件

烟发改价格〔2025〕403号

关于延续执行市区物业服务收费等 有关事宜的通知

各区发展改革局（经济发展局）、住房和城乡建设（管理）局，
各物业服务企业：

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，按照《山东省物业服务收费管理办法》（山东省人民政府令第317号）《关于支持“好房子”建设的若干政策措施》（鲁建发〔2025〕7号）等相关要求，经市政府同意，现将烟台市区物业服务收费等有关问题通知如下：

一、普通住宅物业服务收费项目及收费标准

（一）物业服务收费项目。物业服务收费项目包括物业公共

服务费、机动车停放费和其他服务收费。其中普通住宅前期物业服务费、普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费实行政府指导价；其他物业服务收费实行市场调节价。

经省、市住建部门认定的高品质住宅项目物业服务收费实行市场调节价。

（二）物业服务收费标准。烟台市市区有关政府指导价收费标准由市价格主管部门会同市物业主管部门制定（具体标准见附件）。收费标准按月计费的，应当以合同约定物业交付之日起至次月同日（不含）止，以此推算计费。

二、普通住宅物业服务收费减收、减免

（一）普通住宅前期物业，储藏室、车库不得计入物业服务费的计费面积之内，但改变设计用途用于居住的除外。

（二）普通住宅前期物业，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，物业服务费应当予以减免不低于 20%，差额部分由建设单位补偿给物业服务企业。

（三）普通住宅交付后连续空置六个月以上的，前期物业服务费（实际执行标准低于合同约定的，按从低原则确认）自空置之日起减收 40%。住宅空置的起止时间，由业主或物业使用人事先书面告知物业服务企业，经双方共同确认（原则上以水、电、气使用情况为衡量标准，具体通过房屋空置协议约定）。

（四）普通住宅前期物业服务过程中，车位交付后连续超过一个月未停放机动车的，按月免收停车服务费。车位未停放机动车的起止时间，车位使用人应事先书面告知物业服务企业，经双方共同确认。

（五）普通住宅前期物业服务企业对人员、机动车实行出入管理的，应当为业主、物业使用人免费配置必要的出入证（卡），其中对人员的出入证（卡）每户免费配备不得少于4张，家庭成员不足4人的按实际人数配备。因遗失、损坏需要补办的，办证（卡）费用按成本补偿原则确定。物业服务企业提供前款之外的其他通行设备的，可以适当收取费用，但应当由业主、物业使用人自愿选择，物业服务企业不得强制收取。

三、其他物业服务收费有关政策

（一）普通住宅前期物业服务过程中，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，物业服务企业可按40%的比例提取管理费。

（二）在普通住宅前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在2小时以内的不收费，超出2小时的部分，可适当收费。实行计时收费，超出2小时部分每小时收费1元（不足1小时的按1小时计算），连续停放的，每24小时收费额最高不超过10元。实行计次收费，超出2小时的，白天（7时至19时）、夜间（19时至次日7时）分别每次收费2元。

（三）业主或者物业使用人对物业进行室内装修产生建筑垃

圾的，应当按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用，具体收费标准由双方协商确定。业主或者物业使用人自行清运的，不得收费。

业主或物业使用人按规定交纳物业公共服务费后，物业服务企业不得额外收取电梯使用费、装修管理费等。

（四）物业服务企业应业主或物业使用人的要求，提供机动车看管、家政服务 etc 特约服务以及物业服务企业超出前期物业服务等级标准提供的增值服务其收费标准实行市场调节价。特约及增值服务的服务内容、服务质量、收费标准由业主或物业使用人与物业服务企业单独签订服务合同协商确定。建设单位不得与物业服务企业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。

（五）普通住宅车位租赁费应当由建设单位收取。建设单位委托物业服务企业管理并收取车位租赁费的，应当签订书面委托合同；未签订书面委托合同的，物业服务企业不得收取。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。

（六）既有多层增设电梯的普通住宅，前期物业公共服务费按未配备电梯收费标准执行的，增设电梯运行维护费用由相关业主共同承担，协商约定。

本通知自 2026 年 1 月 1 日起执行。适用范围烟台市区（不含蓬莱区、长岛综试区）。

- 附件：1.烟台市市区普通住宅前期物业服务费标准
- 2.烟台市市区普通住宅物业管理区域内机动车停放
费标准



烟台市发展和改革委员会



烟台市住房和城乡建设局

2025年12月25日

附件1

烟台市市区普通住宅 前期物业公共服务费标准

普通住宅前期物业(业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务)公共服务费分为无电梯物业公共服务费和有电梯物业公共服务费两大类,收费标准由基准收费标准和浮动幅度两部分组成。

一、无电梯物业公共服务费标准:一到五级5个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为0.25元/月·平方米、0.45元/月·平方米、0.70元/月·平方米、1.00元/月·平方米、1.25元/月·平方米;浮动幅度为上浮不超20%,下浮不限。

二、有电梯物业公共服务费标准:一到五级5个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为0.50元/月·平方米、0.80元/月·平方米、1.00元/月·平方米、1.30元/月·平方米、1.80元/月·平方米;浮动幅度为上浮不超20%,下浮不限。

三、按照服务与收费相对应的原则,有电梯普通住宅,业主因所属物业无可能使用电梯的,按相应等级无电梯物业公共服务费标准收费。

附件 2

烟台市市区普通住宅 物业管理区域内机动车停放费标准

普通住宅物业管理区域内机动车停放费包含普通住宅车位租赁费、普通住宅前期物业停车服务费和普通住宅前期物业车位场地使用费，其收费标准由基准收费标准和浮动幅度两部分组成。

一、普通住宅车位租赁费

室内车位租赁费基准收费标准为 185 元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为 100 元/车位·月；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。

二、普通住宅前期物业停车服务费

室内车位停车服务费基准收费标准为 35 元/车位·月；室外规划用于停放机动车的车位停车服务费基准收费标准为 21 元/车位·月；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。

三、普通住宅前期物业车位场地使用费

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。基准收费标准为 42 元/车位·月；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。

政府信息公开选项：主动公开

抄送：市市场监管局。

烟台市发展和改革委员会办公室

2025 年 12 月 25 日印发
