

青岛市物价局青岛市国土资源和房屋管理局
关于明确物业服务收费相关政策

一、属于普通住宅物业管理区域的住宅在销售前，建设单位应当拟定物业管理区域物业服务方案，选择物业服务等级，依法选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同，并于合同签订之日起十日内报送所在区市价格主管部门和物业主管部门备案。

二、因服务成本变化需要调整普通住宅物业管理区域前期物业公共服务费标准的，物业服务企业应当将真实、完整的物业服务成本向业主公开，并经专有部分面积占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主书面同意。在调整物业公共服务费标准之日起十日内向所在区市价格主管部门备案。

三、普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，房屋空置六个月以上的，由业主或物业使用人向物业服务企业提前提出书面申请，经物业服务企业确认（原则上以水、电、气均未使用为衡量标准）后，其物业服务费按照不超过前期物业服务合同约定物业服务收费标准的 60% 交纳。

四、普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，储藏室、车库不得计入物业公共服务费的计费面积之内，但改变设计用途用于居住的除外。

五、普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，车位超过一个月未停放机动车的，应由

车位使用人向物业服务企业提前提出书面申请，经物业服务企业确认后，免收停车服务费。

六、占用业主共有道路或者其他公共区域停放机动车，应缴纳车位场地使用费。市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区的普通住宅物业管理区域前期物业服务过程中，车位场地使用费指导标准按照最高 150 元/月收取；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可以按小时收取车位场地使用费，停车未超过 2 小时的应当免费，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 6 元。即墨区、胶州市、莱西市、平度市的车位场地使用费政府指导价标准由所在地价格主管部门会同物业主管部门负责制定并公布。

七、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。

八、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。

九、物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营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，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不得少于一个月，公示记录留存备查。

十、建立物业服务收费纠纷调处机制。业主、业主大会、业主委员会与物业服务企业之间对物业服务收费有争议的，可以向市、区（市）价格主管部门申请调解处理。市价格主管部门负责建立具体调处机制，各区市价格主管部门按照调处机制开展工作。

十一、本通知自 2018 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 9 月 14 日。普通住宅物业管理区域暂按《青岛市物价局、青岛市国土资源和房屋管理局关于印发〈青岛市物价局物业服务收费管理办法〉的通知》（青价格〔2012〕83 号）规定执行。《青岛市物价局、青岛市国土资源和房屋管理局关于印发〈青岛市物价局物业服务收费管理办法〉的通知》（青价格〔2012〕83 号）、《青岛市物价局、青岛市国土资源和房屋管理局关于制定我市空置房屋物业服务费减免政策等有关问题的通知》（青价格〔2013〕60 号）等政策中与本通知不一致的，按照本通知执行。

城发集团(青岛)物业经营有限公司 主办
时光秀工作室 承办
新闻热线:0532-86752262
新闻邮箱:qddehe@sina.com

征程 journey
我们的新闻月报

2018 年 9 月 30 日

星期日

第 20 期

本月四版

责任编辑：代欣

A1

中华人民共和国成立69周年

NUNG MOON AND NEW MOON

爱我中华
扬我国威

欢度国庆

Celebrate National Day

OCTOBER

星期 一

我的勇气和你的勇气加起来，
对付世界总够了吧。
去向世界发出我们的声音。
我一个人是不敢的。
有了你，我就敢。
---- 《爱你就像爱生命》

2018

10/01

Celebrate
National
Day

城发投资集团党委开展 "廉政警示教育月"系列活动暨中心组理论学习



为进一步贯彻落实全面从严治党要求,深入推进党风廉政建设和反腐败工作,集团党委根据区纪委工作部署和集团方案要求,于9月13日下午开展"廉政警示教育月"系列活动暨集团党委理论学习中心组集体学习。集团党委班子成员,集团中层干部,集团公司全体党员参加学习活动。

大家集体观看了警示教育片《"象牙塔"里的蜕变》,纪录片对山东科技大学原党委副书记、校长任延琦严重违纪违法问题进行了深入剖析,使参会人员受到了一次深刻的党性教育。纪录片播放后,集团党委书记、董事长贾强带领

大家认真学习了新修订的《中国共产党纪律处分条例》,结合"身边人、身边事",给大家上了一堂生动的党纪教育课。贾强要求,大家要全力抓好《条例》贯彻落实工作,做到内化于心,外化于行,习惯在受监督和约束的环境下工作生活,将自觉遵守党纪法规视为自我保护,在严格遵守规章制度的前提下积极作为、有所作为。

贾强强调,要牢牢把握团结思维、底线思维、法制思维、长远思维这"四个思维"。要搞好团结、齐心协力,共谋集团发展;要时刻保持清醒认识,严格自律,以身作则,在坚守底线的前提下开展工作;要坚持依法治企,在法律框架内做好企业的经营管理工作;要把握好个人发展与企业发展的关系,在实现企业目标、创造企业价值的过程中实现个人价值。

贾强表示,今后将努力做到"三个尊重"。一是尊重历史,在尊重和延续集团前期工作以及优良传统的基础上,更加积极、稳妥、周密的推动企业经营管理;二是尊重现实,既要肯定成绩,也要认清当前形势,提高危机意识,坚决摒弃安逸思想,在困难与挑战面前迎难而上,实现集团的高质量发展;三是尊重职工和合作伙伴,以相互尊重营造和谐发展的良好环境。

集团党委副书记、总裁包振宇要求,进一步增强纪律意识和规矩意识,时刻绷紧纪律规律,在思想上划出红线、筑牢底线。会后,各支部要组织继续学习《条例》,做到学懂弄通,熟记于脑,牢记于心;集团纪检部门要深化运用监督执纪"四种形态",认真做好日常监督工作。

摘自城发集团网站

城发集团召开8月份控股公司经营调度会



9月7日,集团党委副书记、总裁包振宇主持召开控股公司8月份经营调度会,各控股公司负责人参加会议并作汇报,集团经营管理部、纪检监察部、企业管理部、审计风控部参加了会议。

会议听取了各控股公司

8月份经营目标完成情况和下一步工作计划的汇报,对各公司8月份的经营情况进行了认真分析研究,并安排部署了下一阶段的重点任务。会议指出,各控股公司要坚定信心,主动作为,充分调动各种资源,推动各板块协同发展。

会议强调,各金融贸易公司要定位清晰,优选项目,认真尽调,严格事前防控,做看得准、拿得住的项目。各公司要加强板块协调,资源共享,

共同促进业务开拓。公司管理层在抓业务的同时,要高度重视研究"一带一路""中非合作"等宏观形势,从长远角度思考企业的战略发展方向,也要考虑转型升级、新旧动能转换等带来新的发展机遇。各公司要充分认识到,党建工作与经营管理相融合,将安全生产和廉政建设放在首位,自觉维护城发集团国企形象。

摘自城发集团网站

贴心服务 争做金牌管家

在怡和嘉园小区有这样一群可爱的物业人,他们奔忙在每一个为美好而努力的时刻,一声声暖心的问候、一个个会心的微笑、一次次尽责的坚守、一颗颗诚挚的真心,都是为了心中的一份执念,在每个被需要的瞬间,每个有诉求的角落,总会有他们的身影,徐顺芬就是这群可爱的物业人中的一员。

怡和嘉园小区18号楼1804户业主白女士于2011年5月份交房,每年8月份家中老

人都会来此独自居住。每次白女士都会提前联系区域管家徐顺芬,事先将棉被、生活用品、食品等物品交给徐顺芬。徐顺芬每次都会提前在家门口等待,及时将物品送到老人手中,周而复始,一坚持便是7年。记得有一次小区停水,徐顺芬考虑到老人年事已高,不方便到楼下打水,便立即给老人送去一桶饮用水...

徐顺芬经常把"物业无小事"、"业主满意才是硬道理"这两句话放在嘴边,并付诸于行



动。面对业主反映的问题,她都是以"您好,城发物业,请问有什么可以帮您……"这句开头,并耐心听业主反映问题,准确记录信息,为业主排忧解难,让业主切实感受到物业对业主的用心。

李静 供稿



平凡的岗位 不平凡的坚守

8月11日下午业主为了表示感谢,送到呵护中心一面锦旗。业主称感谢物业人员的贴心服务,这种高度负责的态度、拾金不昧的精神让人敬佩,这种忠于值守、尽职尽责的精神值得所有人学习,并表示在这个小区居住感到安心。

平凡的岗位,不平凡的坚守,怡和嘉园呵护中心秩序维护部的员工作平凡的岗位上坚守着自己的初心,终于赢得了业主的理解与支持。

崔民凤 供稿



用心服务 让家更温暖

中秋节即将来临,根据社区走访计划,唐岛金湾呵护中心组织房管、客服等人员入户走访慰问社区老寿星们,提前送上节日的祝福,陪老人说说话,聊聊天,并帮助整理家务,浓浓关爱暖人心,赢得老人们的一致称赞!

王宝林 供稿



奋力拼搏城发人 新区赛场展英姿

--城发集团获得第四届新区运动会国企组团体总分第二名和优秀组织奖



2018年9月8日,青岛西海岸新区第四届机关运动会在中国石油大学(华东)举行,城发集团代表队继续保持和发扬团结拼搏的体育精神,荣获国有企业组团体总分第二名和优秀组织奖。



此次运动会是由新区机关建设工作领导小组主办,经集团党委精心组织、广泛发动,集团共有由37名运动员、40名方队队员、22名体操队员分别参加了方队检阅、体操汇演以及27个比赛项目。

这是一次鼓舞士气、提振信心的运动会。在开幕式上,城发集团方队排面整齐、步伐坚定;千人广播操汇演上,集团体操队精神饱满、动作有力;比赛场上,集团运动员斗志昂扬、勇于争先。充分展示了城发人组织有序、昂扬向上、积极进取的精神风貌。



本次运动会,由于运动员休产假、伤病等原因,集团传统优势的女子铅球、短跑、接力和跳远项目实力大减,其他项目虽有新人参加,但未经过新区运动会的检验,保持和提高团体成绩的压力很大。但是集团的运动员们认真准备、顽强拼搏,在强手林立的选手中杀出重围,十人背传篮球接力、跳高、男子铅球、1500米等原先"弱势"的多个项目均取得突破,具有优势的400米径赛也获得了预期成绩,为集团代表队总成绩的提高贡献了巨大力量。



这是一次体现城发人团结互助、坚韧不拔意志的运动会。在运动会中有很多让人感动的场景,1500米运动员陈鹏坤在比赛中摔倒,他忍住伤痛爬起来继续追赶,依然获得了比赛

第四名的成绩;有的运动员轻伤不下火线,"运转乾坤"比赛中胳膊拉伤仍坚持到比赛项目结束;看台上的啦啦队员为运动员们呐喊助威,被赛会采访的加油稿件数量居全区各代表队之首,体现了城发集团和衷共济、进取奉献的良好精神风貌。



本次运动会是对运动员的精神风貌、竞争意识、团队精神、集体荣誉感的一次检阅,通过此次比赛,进一步激发了广大员工支持和参与体育运动的热情,城发集团将以此为契机,把团结协作、奋勇争先的体育精神转化为企业发展的不竭动力,为新区深度军民融合、全面经略海洋、建设美丽新区作出更大贡献。

摘自城发集团网站



以心迎新 携手同行

--城发物业举行迎新员工见面会



2018年9月17日下午14:00,城发物业公司在15楼会议室举行了博元转岗安置员工见面会。公司领导班子、相关部门负责人、优秀员工代表及新员工参加了此次活动。

活动首先观看了企业微电影《筑梦》,让员工快速了解公司的"锦鲤计划",清晰各

自成长方向;人力资源部介绍员工入职培训计划及详细课程安排,使新员工能够快速进入状态,融入企业;随后公司副总经理朱胜华、优秀员工代表解超分享了自己在公司的成长历程及感悟,使员工对企业文化深入了解。最后公司总经理武东海进行总结性讲话,对新员工的到来表示了热烈的欢迎,希望新员工以优秀员工为榜样,立足本职、踏实工作,与公司共同发展、共同成长。

张玉娜 供稿

尚景嘉园开展消防综合演练

为切实增强尚景嘉园公租房全体员工的安全消防素质,提高突发火灾时的应变能力,9月13日下午,城发物业尚景嘉园项目部、公租房运营中心与红石崖物业办、消防中队、安监办联合举办了一场消防演习。



此次演练,消防中队出动两辆消防车,为应急人员提供一次实战模拟训练。专业消防人员经验丰富、亲身示范、讲解到位,演练人员组织有序,分工明确,配合熟练。经过系统学习和亲身实战,演练人员掌握了消防器材的使用方法,火灾初期的扑救、被困人员疏

散逃生和火场受伤人员的急救措施等技能。

在项目负责人的指挥下,演练全程紧张有序、临危不乱,物业员工反应敏捷、紧密配合,圆满的完成了预定科目的演练,得到了红石崖消防中队的高度好评和相关部门的充分认可。

摘自城发集团网站

江山瑞城迎
中秋业主积分活动圆满结束

在中秋佳节到来之际,为增强与业主粘度,提升公司形象,江山瑞城呵护中心在小区中心广场举行了2018年业主积分答谢活动。

本次活动分为线上和线下两个部分,活动期间江山瑞城微平台会员,登入"江山微平台"通过"砸金蛋"获得精美礼品。活动现场宝骏汽车、国美电器、海德教育等10余家商家资源,以低于市场价的优惠为业主赠送福利,同时中心对预交物业费、积分累计前二十名业主现场抽奖,产生一等奖1名,二等奖25名,三等奖50名,让业主满载而归。

本次活动气氛热烈,让业主切实感受到"积分福祉",享受到了物业管理服务的"附加值",后期城发物业将继续努力,为业主提供更为优质的服务,擦亮城发名片。

李金霞 供稿



怡和嘉园呵护中心开展业主开放日活动

为促进与业主之间的沟通交流,让业主更加了解物业、理解物业。怡和嘉园生活呵护中心于2018年9月19日组织开展了物业服务开放日活动。

活动采取参观、讲解的方式,怡和嘉园维修中心主管薛增卫及秩序维护部主管褚哲引导着业主先后参观了配电室、消防泵房、水泵房、立体车位、监控室等。在配电室,薛增

卫主管给大家详细介绍了配电室的基本情况 & 供电设备的日常维修、养护工作。在水泵房,对大家关心的自来水是如何从市政管道供到家中、供水设备保养情况等进行了详细地介绍,并对业主现场提出的问题逐一作出解答。

通过此次活动,增强了业主对物业服务和管理工作的信任,收集了业主对物业服务工作的意见和建议,也拉近了

与业主之间的情感距离。在今后的工作中,我们会定期举行此类活动,全面提升服务质量,共创和谐小区。

崔民凤 供稿



怡和嘉园呵护中心组织免费义诊活动

为引导健康生活,宣传、普及健康知识,9月15日上午,怡和嘉园生活呵护中心携手慧康医院在怡和嘉园A区小广场进行免费义诊活动。

本次义诊通过把脉、测血压、指导用药和发放健康宣传资料等方式向业主普及健康知识。慧康医院医护人员仔细和耐心地为社区业主进行检查并讲解疾病相关知识及日常注意事项,针对高血压、糖尿病以及老年人常见的慢性疾病在生活习惯、饮食、用药等方面给出专业指导意见和预防措施,面对面地给予老年人或家属健康指导,为业主带来更多的方便和实惠。

管玲 供稿



弘扬民族文化 传承非遗民俗

2018年9月8日上午,晶城生活呵护中心联合靖江路社区在小区中心广场处开展了一场以"弘扬民族文化 传承非遗民俗"的主题系列活动。



进行加热,最后放入清水中清洗、展开,一块块原本纯白的面料呈现出不同的图案,让新学者感受到扎染的魅力。

本次"弘扬民族文化 传承非遗民俗"活动,受到业主的热情参与和好评,为构建和谐文明社区打下了坚实的基础。

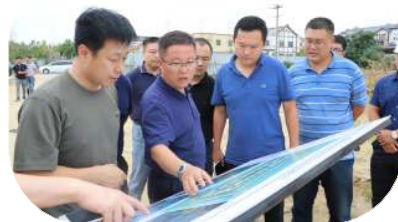
姜静 供稿



活动分声乐合唱、礼仪模特、民族器乐、民俗手工四个类别,其中民族器乐包括笛子、葫芦丝、二胡、古筝等,民俗手工分为剪纸、刺绣、中国结、扎染等。活动现场,各公益项目由专业老师亲自进行演示和指导,业主亲自动手跟着现场老师学习,参与热情高涨。现场最受欢迎的是扎染项目,大家根据老师的指导,首先将面料扎出不同的形状,然后将扎好的面料放入染料中

集团领导进镇村调研乡村建设工作

9月5日,集团党委书记、董事长贾强带队到胶河管区、大村镇、琅琊镇、董家口港区实地调研特色小镇、美丽乡村和结对帮扶工作开展情况,并与镇政府领导进行了座谈。集团党委副书记、总裁包振宇,党委委员、副总裁王桂亮,集团办公室、特色小镇办公室相关人员陪同调研。



在项目建设现场,贾强详细了解工程质量、项目进度、施工安全等相关情况,现场指导调度建设过程中存在的困难与问题,对奋战在建设一线的员工表示诚挚的慰问。



根据集团"依法治企"要求,按照公司统一部署,9月19日至20日,审计风控部邀请外部专家律师,为集团公司相关部门和各控股公司进行了《企业法律风险及防范》《企业用工的法律风险及防范》《企业用工法律实务》三场专项法律培训。

培训针对企业经营管理涉及的法律问题,进行了系统



贾强要求,要牢固树立安全意识,切实抓好安全生产工作,深入现场督促检查施工规范操作,保质保量做好项目建设;要强化项目运营思维,根据运营方向定业态、定设施、定规划、定投资,围绕项目盈利进行全链条统筹谋划;要做好长线项目的分解动作,善于积小胜为大胜,通过阶段性运营逐步培养项目关注度,进而形成自有品牌;要抓班子带队伍,在干事创业中逐步打造专业水准高、创新意识强的管理团队,依靠专业团队实现盈利、拓展市场。

审计风控部组织系列法律培训活动

的讲解和分析。专家律师首先讲解了法律风险的概念、企业法律风险种类以及风险的识别和规避,并针对员工劳动合同签订、履行及离职环节中的法律风险及防范知识进行了普及,对员工兼职、病假、带薪年假、聘用退休人员、社会保险费缴纳等问题进行了解释。

通过培训,大家对企业法律风险防控有了初步认识,具备了基本的法律风险识别和管控能力。专家律师们特别对劳动用工等大家较为关心的问题,通过系统化、有重点的讲解,为公司依法用工、规范

近年来,城发投资集团积极参与胶河管区、大村镇、大场镇、琅琊镇的特色小镇、美丽乡村与结对帮扶建设工作,整合当地的特色产业、特色文化、特色生态,进行乡村旅游及产业发展的综合规划,不仅使村容村貌有了明显改善,在美化人居环境、发展生态经济、打造生态文化等方面也发挥了积极作用。

摘自城发集团网站



劳动制度、减少劳动纠纷、融洽劳工关系起到了较好的法律支撑作用。

本次法律培训,是本年度9月、10月"法律培训月"系列活动的一部分,审计风控部后续将继续邀请外部专家律师,就地产、金融、投资、贸易等公司主营业务开展相关专项法律培训,为公司合法经营、规范管理提供有力的法律支持。

摘自城发集团网站

