

# 上海市长宁区市场监督管理局文件

长市监办〔2022〕29号

---

## 对长宁区第十七届人大一次会议 第032号代表建议的答复

办理结果：解决采纳

签发人：倪佳慧

王伟文代表：

你提出的“老旧小区物业难”的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

### 一、上海市住宅小区物业收费总体政策基本情况

根据《中华人民共和国价格法》的有关规定，我国的商品和服务价格采取市场调节价、政府指导价和政府定价三种定价形式。其中，市场调节价是指经营者自主制定，通过市场竞争形成的价

格；政府指导价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围规定基准价及其浮动幅度，指导经营者制定的价格；政府定价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围制定的价格。政府指导价和政府定价的定价权限和具体适用范围，以中央和地方的定价目录为依据。

针对住宅小区物业收费，从国家政策层面，2014 年 12 月 1 日，国家发展改革委出台了《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕2755 号），规定放开“非保障性住房物业服务价格”。

从上海地方性法规政策层面，2019 年 3 月 1 日新修订施行的《上海市住宅物业管理规定》第四十八条规定，物业服务收费实行市场调节价，由业主和物业服务企业遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商，并在物业服务合同中予以约定。

因此，按照国家和上海市相关规定，目前上海对住宅小区物业服务收费已经取消政府指导价机制，不在定价目录中，改为实行市场调节价，让市场在物业管理的资源配置当中发挥决定性作用，这也有利于满足不同层次的物业服务需求，解决因物业收费标准偏低导致的物业管理水平不高、物业纠纷不断等一系列问题。

## **二、优化我区老旧小区物业服务收费的相关举措**

在我区确实存在一批老旧小区和微小型小区，其物业收费低廉，导致物业服务水平低、业主权益得不到保障，对于此种现象，我区一方面会通过相关渠道，将老旧小区物业费设定政府指导价

的建议和意见，积极向上级部门反映；另一方面将认真落实市委市政府关于提升社区治理规范化精细化水平的决策部署，聚焦区内住宅小区物业治理领域物业服务质价不相符问题，让业主能更清晰地了解到小区内物业服务的内容和物业服务收费的标准性，向“按质论价、质价相符、优质优价”的物业服务市场价格机制引导。今年，我区将从以下三方面开展工作：

一是加强党建引领，充分发挥居民区党组织领导核心作用，促进居委会、业委会、物业服务企业三驾马车协商，共同创造和谐美好的小区；

二是加强政策宣传，发挥物业服务费用评估机制，在物业费调整时，通过第三方评估机构开展物业服务费用评估，使物业收费标准更精细、更透明。目前，经上海市物业管理协会和上海市房地产估价协会双协会认证的住宅物业服务价格评估机构共有22家；

三是推进物业服务费用调价，指导各街镇结合“三个窗口期”，即物业服务合同到期、精品小区建设、物业管理区域合并或管理合并时，同步推动小区开展物业服务费用调价。上海市物业管理行业协会也在其网站发布1500个小区物业服务价格信息，包括小区所在区域、街镇、总建筑面积、房屋类型等情况，公众可自由查询，可以为业主与物业服务企业在调整物业费、协商定价过程中提供参考。

联系人姓名：吴康

联系电话：62266905

联系地址：长宁路 1436 号

邮政编码：200051

上海市长宁区市场监督管理局

2022 年 7 月 18 日