

南昌市新建区住房保障中心

新房提字〔2024〕1号

分类：A

关于区人大二届四次会议建议的答复

尊敬的魏亚平代表：

您好，您关于“关于规范物业管理的建议答复”的建议收悉。首先，非常感谢您对我区物业服务管理工作的关心支持！区住房保障中心认真地进行了研究，现根据相关法律法规规定并结合我单位工作职责，就有关建议回复如下：

物业服务管理与群众生活息息相关，物业管理矛盾日益成为城市基层治理和服务群众的热点、焦点问题，物业管理是一种具有社会公共服务和个体服务性质的群体性服务，是不间断的全天候、全方位、多层次的过程性服务，而正是由于物业服务的这一特性，致使物业服务难免会出现一些问题。小区的事是大家的事，大家的事要大家共同商量办。协商议事是小区居民自我管理、自我服务、自我监督的重要形式，对涉及小区公共管理的重大事项、重要问题，街道、社区党组织可以组织党员、居民和有关各方，有序参与事前、事中、事后全过程，发挥广大业主在小区治理中

的主体作用，才能最大限度凝聚共识，协调利益，化解矛盾。

关于物业收费标准和停车收费标准等问题。根据江西省发改委关于印发《江西省定价目录》的通知(赣发改价调规[2022]807号)文件精神，住宅小区停车租赁费价格不在政府定价目录内，执行市场调节价；根据原南昌市物价局《关于重申非保障性住房物业服务等服务价格放开政策的通知》(洪价字[2017]54号)文件精神，非保障性住房物业服务价格和住宅小区停车服务价格放开，实行市场调节价，遵循自愿原则，双方自由选择。如需调整，应按照《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法律法规相关规定执行。

根据《关于商品和服务实行明码标价的规定》(国家发展计划委员会2000年第8号令)第十六条“提供服务的经营者应当在经营场所或缴费地点的醒目位置公布服务项目、服务内容、等级或规格、服务价格等”的规定，各有关单位要结合实际切实做好明码标价工作。非保障性住房物业收费和住宅小区停车收费要在物业缴费大厅或小区等醒目位置，向社会公示收费项目、收费标准和12358价格监督举报电话等相关内容，自觉接受社会监督。

《民法典》第二百七十五条“【车位、车库的归属】建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的归属由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有”。一般购买了车位的，合同约定物业提供保洁、保安、照明等服务，所以需要缴纳车位管理

费。具体如何交纳以购买车位合同的约定为准。

《民法典》第二百八十六条 【业主的相关义务及责任】 业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。 业主大会或者业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。 业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。近年来，国家、省、市为树立新时期把党的群众路线坚持好、贯彻好的典范，相继出台了多项政策引导和鼓励小区业主通过各种方式和途径参与小区物业管理，属地政府（街道）通过“社区吹哨、部门报到”和“发动和依靠群众，坚持矛盾不上交，就地解决”的形式，形成了具有鲜明时代特色的“依靠群众，预防纠纷，化解矛盾，维护稳定，促进发展”的枫桥新经验，形成管理合力，促进物业服务管理有序发展，改善城市人居环境，提升了居民幸福指数。

请予以理解！

附：人大代表建议办理情况征询意见表

南昌市新建区住房保障中心

2024年8月13日



抄送：区人大常委会选举任免联络办公室，区政府督查室

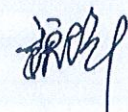
联系单位及电话：南昌市新建区住房保障中心 83733922

邮政编码：330100

人大代表建议办理情况征询意见表

建议号码：

代表人姓名	魏亚平	通讯地址		邮政编码	
建议内容	关于规范物业管理的建议				
承办单位	新建区住房保障中心	电话	83733928	邮政编码	330100
代表人对办理情况的意见：					
满意	<input checked="" type="checkbox"/>	基本满意	<input type="checkbox"/>	不满意	<input type="checkbox"/>

建议人签名 
2024 年 8 月 19 日

