

南昌市新建区住房保障中心

新房提字〔2024〕3号

分类：A

关于区政协二届四次会议提案第61号的答复

尊敬的李明泽委员：

您好，您关于“规范居民小区服务业”的建议收悉。首先，感谢您对物业管理工作的关注。区住房保障中心认真进行了研究，现根据相关法律法规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。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》(国家发展和改革委员会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。

为强化监管,提升服务质量,我市探索构建了物业服务行业诚信体系,制定了《南昌市物业服务企业信用信息管理暂行办法》

已连续两年开展了我市物业服务企业信用评价工作。2023年8月21日，市住建局再次向社会公布南昌物业“红黑榜”名单，涉及505家物业服务企业，这些公司承接了南昌1505个小区项目，基本涵盖了全市所有物业企业，本次公布的结果，将按照《办法》第四章信用评价结果运用的规定，进行分类监督管理。我市系全省较早出台此类监管政策的城市，也是全省第一个公布物业服务企业信用评价结果并进行运用的设区市。2024年市住建局将依据省住建厅2023年出台的《江西省物业服务企业信用信息管理暂行办法》，完善我市物业服务企业信用评价体系，加强结果运用，严格激励惩戒，推动形成全省范围优胜劣汰的市场机制。

下一步，我单位将根据职责，加强对物业企业的监督，督促物业服务企业严格按合同认真履行职责，提高服务质量，充分保障业主的合法权益，努力提高我区物业服务水平，促进物业管理有序发展，提升了居民幸福指数。

请予以理解！

附：政协提案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：区政协提案委员会，区政府督查室

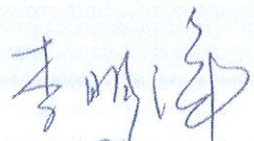
联系单位及电话：南昌市新建区住房保障中心 83733922

邮政编码：330100

政协提案办理情况征询意见表

提案号码：第 61 号

提案人姓名	李明泽	通信地址	—	邮政编码	—
提案内容	关于规范居民小区服务业的建议				
承办单位	新建区住房保障中心	电话	0791-83733928	邮政编码	330100
提案人对办理情况的意见：					
非常感谢贵单位对我所提交的提案所作出的详细的、及时的答复，致以最诚挚的感谢。					
满意	✓	基本满意		不满意	

提案人签名 
2024 年 8 月 19 日

