

办理结果：采纳或解决

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2026〕31号

对区政协十五届六次会议 第156025号提案的答复

夏海萍委员：

您提出的关于老旧小区物业“质价双升”的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

一、办理概述

我局高度重视提案办理工作，召开提案办理工作会议，并会同区委组织部等相关部门，充分调研和分析老旧小区质价双升情

况，在此基础上，形成答复意见。

二、对提案建议的答复

关于您提出的“健全协商机制，破解‘谁来议、怎么议’难题”的建议，一是根据《关于加强党建引领物业治理的若干措施》，要求健全由居民区党组织牵头的居委会、业委会、物业服务企业协调运行机制，我局将会同区委组织部、区委社会工作部加强指导，督促各街镇进一步完善由居民区党组织牵头建立居委会、业委会、物业服务企业、业主代表等共同参与的党建引领物业治理联席会议制度，推动小区重要事项协调解决。二是为建立“按质论价、质价相符、优质优价”物业服务市场价格机制，我局结合本区住宅小区物业服务实际情况，推动物业服务“质价双升”，编制了《党建引领“双业红”住宅小区物业收费标准调整工作指导手册》，供各街镇、居委会、业委会、物业服务企业等相关人员参考。三是区委组织部牵头研究起草了《业主委员会委员全周期管理规范》，待发布后为全区各街镇开展辖区内住宅小区业委会委员的全周期管理工作提供指导。同时我局也根据《关于加强党建引领物业治理的若干措施》要求，配合区委社会工作部，指导各街镇建立业委会成员储备库，广泛吸纳具有财务、法律、工程等专业特长的业主。

关于您提出的“强化监督公开，破解“钱怎么用、怎么透明”难题”的建议，一是根据市房管局新发布的《上海市住宅小区公共收益管理办法》明确我市建立公共收入监管账户制度，公共收

入应当直接存入监管账户，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则，业主可以通过随申办、公共收入查询二维码等渠道获取本小区、门牌幢的公共收入及公共收益收支情况。我局已指导街镇督促物业服务企业落实监管账户开立工作，规范公共收入管理。二是市房管局、市财政局新发布的《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》，已明确年度审计费用应当由全体业主承担，可以从小区公共收益中列支，小区业主大会承担年度审计费用确有困难的，业委会可以向属地街镇提出申请，由街镇协调解决。

关于您提出的“完善激励闭环，破解“怎么调、怎么评”难题”的建议，区房管局在区委、区政府的坚强领导下，持续深化党建引领物业治理，将“质价双升”作为主线贯穿全年工作，着力指导街镇用好物业费评估、推进形成市场化调价机制，强化物业监管、提升物业服务质量，破解老旧小区物业治理“低质低价低效”的恶性循环，一是坚持因地制宜、分类施策，积极探索多元化调价模式。各街镇发挥社区党组织核心引领作用，统筹“三驾马车”协同推进，形成动态调价、阶梯式调价等实践做法，提炼出了真如恒力锦沧花园“九九工作法”、万里名轩“三五调价法”、甘泉合阳小区“成片铺开法”等一批可复制、可推广的调价经验。二是物业服务品质同步跃升，出台了《普陀区住宅小区物业服务达标激励机制的实施意见》，激励物业服务积极性；举办了物业管理行业职工职业技能竞赛活动，推动物业服务比学赶超；开展了

党建引领物业治理专题培训，大大提升了物业管理水平和服务能级；用好物业服务失信记分规则，给物业服务企业戴上“紧箍咒”，激励与约束并举，2025年普陀区“质价双提升”取得了一定成效，后续我局将继续推进物业服务“质价双提升”工作。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2026年3月13日