

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〕49号

对区政协十五届六次会议 第156124号提案的答复

夏海萍委员：

您提出的关于商用物业规范管理的提案收悉，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，组织相关科室专题研究，充分分析普陀区非居物业管理情况，形成答复意见。

二、对提案建议的答复

《上海市住宅物业管理规定》厘清了本市物业管理的条块分工，明确了市、区、街镇三级管理体系，同时，也规定了政府、业主和物业服务企业各自在物业管理方面的职责。针对非住宅物业，该规定明确了参照执行，即由乡镇人民政府办理物业服务合同备案，对物业管理区域内的物业服务实施日常监督检查，指导和监督物业服务企业履行法定的义务。

一是优化非居住物业服务标准。上海市已出台了《非居住物业管理服务规范》(DB31/T 1210-2020)，规定了非居住物业的物业管理服务活动中基本要求、房屋和设施设备运行维护等，建设单位、业主大会可以根据项目的实际情况，按需与物业服务企业约定相应服务内容与标准。且2025年上海市人民政府办公厅发布

了《上海市人民政府办公厅关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》，就推进商务楼宇更新提升提出了实施意见，明确提升商务楼宇物业服务水平，根据企业需要提供专业、灵活、个性化延伸服务。

二是健全业主自我管理机制。根据《民法典》《上海市住宅物业管理规定》及其实施意见等，选聘和续聘物业等有关共有和共同管理的重大事项由业主共同决定，且市房管局修改完善了《管理规约》等示范文本，为业主大会拟订管理规约提供了参考。部分街镇已应商务楼宇业主需要，启动业委会组建工作，更好的发挥商务楼宇自治能力和水平。

三是加强物业企业培训。我区近年来，每年分批组织街镇、居村书记主任、业委会主任、物业企业负责人、住宅小区项目经理开展物业管理政策培训，2025年已累计培训1500余人次。后续我局将进一步加强对街镇物业管理行政工作人员的物业管理政策法规培训，提高基层指导监督物业服务企业规范履约的能力和水平，为提升住宅小区物业治理水平赋能。

四是强化部门协同。我局严格落实“你约我到”“属地吹哨，部门报道”原则，强化部门协同，为各街镇物业矛盾纠纷化解提供支撑，例如对长征镇某商务楼宇物业纠纷情况进行指导，推动该项目物业平稳交接，物业规范履约。

衷心感谢您对本区物业管理工作的关心理解和支持！

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2026年4月2日