

宁波前湾新区管理委员会文件

甬前管函〔2024〕8号

宁波前湾新区管理委员会关于慈溪市第十八届 人大第三次会议 329 号建议的协办意见函

慈溪市住建局：

王国能代表提交的《关于加强商务楼宇物业服务监管的建议》已收悉。经研究，现就有关协办意见答复如下：

商务楼宇物业费实行市场调节价自主定价。根据《宁波市物业服务收费管理实施办法》（甬价费〔2017〕56号），第七条“业主委员会成立后的普通住宅、非住宅（含公寓，下同）和高标准住宅的物业服务收费实行市场调节价。”；第十一条“非住宅、高标准住宅的前期物业服务费，由开发建设单位按照《宁

波市住宅小区星级物业服务导则》等规定自主确定物业服务等级及其收费标准。”商务楼宇物业服务费实行市场调节价自主确定收费标准。针对“乱涨价、乱收费”现象，依据《办法》第二十五条“物业服务企业违反价格法律、法规及上述有关规定的，由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚。”

为实现“质价相符、优质优价、以质定价”的物业监督管理目标，新区已出台《宁波前湾新区物业服务企业红黑榜管理办法(试行)》(甬前建交〔2024〕45号)。旨在通过建立红黑榜制度，对物业服务企业的服务质量、管理水平进行公正、客观的评价，并公开公示评价结果，从而引导物业服务企业提高服务质量，优化管理水平，实现物业服务的良性循环。新区物业主管部门每月对辖区物业项目进行常态化检查，并及时将检查情况录入市物业信用信息平台，完成信用扣分。已将绿城春来云潮府列入2024年第一季度红榜，蓝光和潮府列入2024年第一季度黑榜。

近年来，随着前湾新区城市经济建设的快速发展，商务楼宇经济规模迅速扩大，为众多企业提供了优质的办公环境。新区将采取以下措施，进一步提升商务楼宇物业服务质量：

一是多方联动，协同监管。加强社区物业党建联建，积极推进党建引领社区，充分将党建引领的作用发挥出来，以积极

的态度去协调“楼宇经济”当中所涉及的问题。通过这种全方位、多角度的努力，为“楼宇经济”的健康、有序发展提供坚实的保障和有力的支持，推动其实现更高质量的发展，创造更大的经济价值和社会价值。

二是持续推进“红黑榜”制度。进一步加强常态化检查，适时公开物业服务企业信用评价。“红黑榜”每季度评比一次，经社工委、社区、相关部门综合评分后进行公布，对列入“红榜”的物业管理项目将通报表扬，对列入“黑榜”的物业管理项目需在規定期限内完成整改，如整改后仍不達标的，该物业管理项目的物业企业取消当年所有评优、评先资格。

三是严格落实“阳光物业”制度。督促物业服务企业在物业管理区域内的显著位置，将物业服务企业名称、收费对象、服务内容和标准、计费方式、计费起始时间、收费项目和标准、价格管理形式、收费依据、举报电话等有关情况进行公示，接受业主、物业使用人和价格主管部门的监督。

特此致函。

宁波前湾新区管理委员会

2024年6月20日

(联系人：黄雪锋，电话：89388785)

