

附件 1

奉贤区住宅小区物业服务评估价格使用情况

住宅小区的物业服务质量，不仅关系业主的切身利益，同时也反映物业服务企业的服务水平。为进一步提升住宅小区物业服务品质，通过第三方专业机构对奉贤区既有住宅小区物业现状开展排摸、梳理、汇总和归类。并依据《奉贤区住宅物业服务等级参照标准（试行）》的具体服务标准及内容，在每个服务等级涵盖的既有住宅小区中选取具有代表性的三种小区作为测算样本，并对得出的三个评估价格取平均值，形成测算样本的评估平均价格，形成《奉贤区住宅小区物业服务价格评估平均价格》，具体如下：

房屋 类型	评估平均价格（元/月·平方米）				
	一级 保障型	二级 基础型	三级 改善型	四级 提升型	五级 优化型
多层	1.50	2.12	2.78	3.61	4.64
高层	2.00	2.62	3.28	4.11	4.97
别墅	2.00	2.55	3.20	3.96	4.66

1. 对本区既有住宅小区按照“服务价格→评估平均价格→等级标准”的工作步骤，在实际应用时既有小区实际物业服务价格与评估平均价格存在价格不同时，应遵从偏离值相近原则，即实际价格与哪一级评估平均价格最相近，就采用哪一级服务等级参照标准，实施小区物业服务标准与物业服务价格适配：

单一房屋类型住宅小区依其最靠近的评估平均价格，对应确定等级标准。

包含多种房屋类型的住宅小区，对应多个评估平均价格的，则其等级标准按照“就高原则”确定。

2. 对本区住宅小区（包括既有住宅、新增住宅）实行物业服务质价相符工作的，按照“等级标准→评估平均价格→服务价格”的工作步骤，实施小区物业服务标准与物业服务价格适配：

本区住宅小区（包括既有住宅、新增住宅）主要通过“提议调整物业服务标准”、“结合老旧小区修缮改造”、“选聘、续聘物业服务企业”及“调整物业管理区域”的途径，实行质价相符物业服务标准选定或调整。根据《参照标准》由建设单位通过前期物业招标选定，或全体业主决定调整小区的等级标准，对应确定其最靠近的评估平均价格，在此基础上由第三方专业评估机构结合小区实际情况及额外服务需求对该小区进行服务价格评估，并出具物业服务价格评估报告。

3. 同一物业管理区域内非住宅物业适用本小区住宅物业的等级标准。

物业服务企业按照在管小区对应的等级标准，结合约定服务标准、行业服务标准等提供相应服务，固化业主的获得感。各相关部门落实物业行业指导和监管责任，深化业主的幸福感。

上海市物业管理行业协会奉贤代表处

2023 年 8 月 16 日