

涨几块? 贴几分? 破题调价、续筹背后藏着社区治理大文章

文 / 记者 杨宜修 康家辉 图 / 资料



“满意物业”,是徐汇区于2023年首创的特色城市治理品牌。在区委组织部的工作指导下,区房管局以党建为引领,秉持更加深入、主动、系统与精细化的工作态度,紧抓惠及民生的各项关键任务,全力以赴推进“满意物业”创建工作,开创了物业治理与片区治理相结合的全新模式。2024年更是在全区基层党建“组织建设覆盖年”和“治理能力提升年”的要求下,聚焦物业费调价、维修资金续筹等难题形成攻坚任务清单,建成了一批“满意”企业,培育了一批“物业工匠”,展现徐汇区在中国式现代化进程中的示范效应。

物业管理事关百姓安居乐业,事关群众对美好生活的期盼,是基层治理现代化的实践课题。区房管局积极探索物业费调价与维修资金续筹的创新之法,通过出台《徐汇区住宅小区物业服务调价考评奖励办法》等方式,鼓励形成“质价相符”的物业费用,引导建立物业服务质价双提升长效机制。2023年以来,徐汇区已有68个小区完成物业费调价,96个小区完成维修资金续筹。日积跬步,物业费提价带动小区品质升级,物业管理新模式已初见成效。这些举措在多个街道、多个小区成效显著。

物业价格翻番 质价相符的服务,居民都夸“好”

物业费从0.65元/平方米·月上涨至1.35元/平方米·月,涨幅高达107%,为何居民们反而纷纷点赞?

老华侨新村是由6幢多层房屋组成的混合型小区,仅有57户居民。自1965年建成以来,小区长期由自行成立的村委会聘请保安进行自管,收费标准仅为0.65元/平方米·月。低廉的管理价格,不仅无法保障小区的“四保”服务及时到位,设施设备的维修养护也成问题。随着近60年的风雨侵蚀加之管理局限,小区居民们面临着一系列棘手问题:屋顶漏水、地下粪管老化、硬件设施破损严重……

在此背景下,枫林街道结合“满意物业”创建工作,打出了一套基层治理组合拳——组建首届业委会、聘请专业物业服务企业、大幅度提升物业收费标准。这样的决策,起初难免引起居民的疑惑。居民区党组织和业委会紧密合作,经过多次联席会议的沟通,不断向业主们解释物业管理存在的实际困难,以及费用上调后将带来的许多服务升级。居民们逐渐理解,只有形成质价相符、优质优价的物业服务标准,才能使小区的运行进入正向循环。

老华侨新村业主大会顺利召开后,确定选聘上海贴欣物业管理有限公司为小区提供物业服务,

物业费也同步上涨至1.35元/平方米·月。随着物业公司的进驻,老华侨新村旧貌换新颜。在居委会和业委会持续监督管理下,小区环境卫生、设备设施养护、停车规范等方面有了很大改善,居民们感受到了“有处问”“有人管”的安心,生活质量显著提升。

每月物业费上涨500+ 居民:透明和信任是关键

亦园始建于1999年,是一个混合型小区,最小的户型面积是253平方米。自2024年初,物业费从11.46元/平方米·月增长至13.26元/平方米·月,16%的涨幅意味着业主们每月至少要多缴500元。不过,居民们的反应却出乎意料地积极。“我们很爽快地就签字同意了!现在人工成本确实在上涨,而且大家也不想降低物业服务标准、降低生活品质。”居民沈小姐道出了多数业主的心声。

此次物业费调价,其实还关联着徐汇区创新推出的“维修资金日常续筹新模式”——一部分上涨的物业费,流入了维修资金的池子。

“这次物业费上调的契机,正是在于亦园需要更换电梯。”物业经理李文炎介绍道,亦园的3栋楼配了10部电梯,更换起来是一笔不小的开支,既有的维修资金不足以支撑。于是,物业决定采取“日常续筹”的方式,从上涨物业费中抽取0.1元/平方米·月,直接注入居民维修资金账户,避免日后再遇到巨额专项筹资金的尴尬。

在区房管局的业务指导下,也在居民信任和认可下,亦园仅用时4个月就完成了电梯专项维修资金续筹工作,开启了一条“物业费调价”的新路径,不仅缓解了眼前的资金压力,更为未来房屋的维修与保养建立了稳固的财务基础。

4毛钱也可以分期付款 周边小区“复制粘贴”调价模式

“我们看到春华苑的外立面翻新了,还装了车棚!我们小区也要这么改造!”吴阿姨居住的虹



梅南路126弄(北块)紧靠着春华苑,她亲眼见证了“别人家的小区”是如何通过合理的物业费调整与维修资金日常续筹,实现社区治理的优化升级。受春华苑试点案例的启发,和平小区、梅陇三村等小区正着手“复制粘贴”春华苑模式,为居民创造更宜居的生活环境,提升幸福感与满意度。

春华苑这个建于二十世纪九十年代的“老小区”,何以成为众小区效仿的对象,形成一套可复制的经验?凌云街道城建中心给出答案:作为417街区一体化改造的一部分,春华苑经历了“三旧”变“三新”的旧住房综合改造,硬件设施与环境面貌焕然一新,而维修资金却探底红线,原先1元/平方米·月的物业费标准已施行近10年,难以维系物业的正常运营,物业人力成本的上升更是雪上加霜。这些因素汇聚,促成了物业费上调的“天时地利人和”。

在街道城建中心与徐房物业的共同参与下,一套整合方案出炉:物业费阶梯式分步调整,第一步从2024年1月调整为1.2元/平方米·月,第二步是从2026年1月起调整为1.4元/平方米·月,同时从物业费中提取0.05元/平方米·月补充至相关业主维修资金分户。方案获得80.37%的业主支持,春华苑实现了续聘物业服务企业、物业费调价和建立维修资金长效补充机制三件治理大事合并解决。

目前,徐汇区正逐步构建起一套可复制、可推广的物业治理模式。

