

虹口区曲阳路街道“质价率三提升”工作有新法
小区“年纪”上涨,物业费如何成功上调?

日前,虹口区曲阳社区运光大楼居民经过投票表决,如愿完成小区物业费调价方案——7月1日起,运光大楼的物业费将由原来的1.35元/平方米,上涨至1.7元/平方米。运光大楼小区的物业费究竟是如何成功上调的呢?

运光大楼小区建于1991年,小区面积22500平方米,共有两栋高层住宅,售后公房168户,商品房128户。随着房屋“年纪”上涨,大楼出现了墙体开裂、下水道堵塞等问题。运光大楼小区托管物业——康苑物业项目经理吴文娟回忆道:“最严重的时候,外墙砖块脱落下来,砸到停在楼下的车子。”

吴文娟介绍,物业公司提供保安、保洁、维修服务。然而,公共收益少,小区的维修基金紧缺,杯水车薪的物业费,让物业公司处于勉强维持经营的状态,也导致了小区的各类问题迟迟难以解决。面对小区管理瓶



颈,运二居民区党总支、大楼业委会、物业“三驾马车”一度试图打破恶性循环,提升物业管理水平。然而,如果要提升物业服务,就要先向业主收取更高的物业费。但当时,居民们看不到成效,对提价后的物业服务水准心里没底,对调价意见不一。物业费提价这件事始终悬而未决。

转机出现在曲阳路街道推进“美丽家园”改造中。2020年,运光

大楼小区被列入曲阳路街道“美丽家园”改造工程首批对象。

曲阳路街道自治办、房办和运光大楼小区“三驾马车”通过调研,走访收集居民意见形成问题清单,经过不断与施工单位、代建方协商,最终形成了一份专属于运光大楼的“美丽家园”改造方案。

两年的时间里,运光大楼的顽疾逐一得到解决——腐烂的大楼下

水铸铁管更换一新;新建停车点,实现小区路面非机动车;大楼楼道、外立面全部翻新。小区还增设了健身器材,增设智能门禁道闸系统,实现门禁无人化管理……过程中,“三驾马车”同步发力,加强社区自治共治。为了解决小区路面非机动车占路的现象,业委会成员和楼组党员志愿者深入楼道宣传停车入库的新规定,并在前期与物业工作人员驻守小区道路,随时进行提醒。

随着占据路面的非机动车变少,居民发现,原来需要在非机动车和机动车缝隙中“钻”着进楼的情况没有了,居民们感受到了实实在在的好处,对新规越来越配合。

小区“清桑”了,居民对物业的评价风向也悄然变化着。2022年,运光大楼小区物业费收缴率达到90%以上。

2023年初,曲阳路街道将开展小区“质价率三提升”行动计划列入

2023年实事项目,推进社区做好共建共治。运光大楼小区成为实施对象。运二居民区党总支书记王静表示:“在业委会的监督协调,以及物业公司积极配合下,我们充分利用好美丽家园改造的机会使小区面貌得以改善,为质价率提升提供了基础。”

在街道自治办、房办、运二居民区党总支的支持下,日前,运光大楼业主大会会议举行,讨论提高物业管理费、停车费等事项。最终,运光大楼小区物业费调价成功,从1.35元/平方米上涨至1.7元/平方米。王静表示,接下来,将发挥“三驾马车”的作用,让小区管理更加精细化,把美丽家园成果维护好。

截至目前,曲阳路街道已完成东体小区、运光大楼、运光路第一小区“质价率三提升”工作。接下来,街道将对西南小区开展“三提升”工作,完成100万平方米的既定目标。
曲阳路街道 供稿

“赢丰嘉苑21号202室天然气浓度异常,请立即前往处置。”在崇明区东平镇镇运中心后台,显示镇域内某小区住户天然气浓度异常报警信息,后台指挥人员第一时间联系相应点位的处置人员,并通过短信将报警信息推送至燃气公司、业主以及所属居委专职人员,让他们第一时间上门处置。

实现快速反应、高效处置,得益于东平镇全新打造的“一网统管”综合智慧管理平台。该平台通过建设三维“数字孪生”底座,利用物联感知、大数据、云计算等先进技术手段,将东平镇镇域内3.3平方公里的三维全貌、各类数据、业务场景相融合,实现在三维底图中点哪查哪。

“在数字孪生技术下,东平镇的建筑、主要道路、居民小区等重要信息都进行了1:1还原,然后呈现在三

崇明区东平镇推动社区治理数字化转型

维立体底图上;同时在底图上不断叠加本地人口、视频、重点点位等图层数据,实现了镇域内各类重要体征指标的集成汇聚。”东平镇镇运中心主任单琦介绍,工作人员可以通过管理平台的大屏端,实时监测城市肌体每个毛细血管的一举一动,实现“一屏观东平”和“一网管全镇”。

东平镇共有1.2万余名常住居民,60岁以上老年人居住人口占全镇总人口近一半。东平镇党委副书记王惠东介绍,东平镇一直在积极探索如何提升为老服务、优化社区治理的方式,但在传统管理方式下,这些工作仅仅依靠社区工作人员,从发现问题到解决问题往往耗时较长,存在不够及时的弊端。“面对这样的现状,就

迫切需要运用数字化方式来解决。”东平镇综合智慧管理平台目前已经开发出天然气泄漏预警、守护门磁、智慧环卫等5大智能化应用场景。通过大数据分析,平台会及时显示智能门磁、天然气报警器、垃圾满溢装置等物联感知设备状态,如发现异常及时进行自动发现和派单,并可通过单兵指挥系统实时远程指挥,实现全流程闭环处置。

以天然气泄漏预警应用场景为例,东平镇为全镇1860户居民安装燃气泄漏传感器,实现住宅安全用气的监测;同时为使用瓶装液化气的42户商家统一安装燃气报警器,一旦有燃气泄漏达到一定浓度以上,平台会精准检测到异常信息,并利用短



信、电话的方式及时通知到业主、居委会以及燃气公司及时跟进处置。

“守护门磁”应用场景,通过为东平镇全镇180户80岁以上常住独居老人安装非打扰智能传感器,将重点老年群体的开关门数据上传到平台,当传感器监测到独居老人超过24小时未开门,就会系统生成工单,通过短信、电话第一时间通

知到第一监护人和居委会专职人员进行上门查看;同时为335户60-80岁常住独居老人开通银龄专线,老人可按“亲情电话”一键联系亲属,按“语音播报”收听社区信息,按“一键呼叫”拨打120,通过科技赋能进一步织密社区、亲属、老人三方守护网络。

据了解,去年东平镇“一网统管”平台共预警11243次,均得到及时处置。“这套系统为我们主动服务社区居民精准提供了数据保障,方便管理者及时高效发现问题、分析决策,最后处理问题,获得了辖区内居民和社区工作者的认可和好评。”王惠东表示,下一步,东平镇将进一步扩展“一网统管”的覆盖面,运用数字孪生技术打造更多应用场景,不断提高社区治理效能和城市精细化管理水平。来源:上海崇明

荣誉榜

上海澳博海洋生物技术开发有限公司 澳博牌海洋星虫胶囊、角燕胶囊、九通胶囊 荣获 信用中国守信激励单位	上海百姓物业管理有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海景鸿保安服务股份有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	东隅实业发展(上海)有限公司 旗下装修品牌皖美居装饰 荣获 信用中国守信激励单位
上海金山区金塔青少年体育俱乐部 荣获 2022年度检查金山区社会组织 民办非企业单位年检合格	上海金山区优培艺术进修学校 荣获 2022年度检查金山区社会组织 民办非企业单位年检合格	山东伊顺祥清真肉类有限公司 受检产品:牛里脊肉、牛腱子、牛腩 荣获 上海市食用农产品监督抽检 合格产品	海安辉荣蛋业有限公司 受检产品:山椒卤制蛋、卤鸡蛋 荣获 上海市蛋制品监督抽检 合格产品