

### 嘉定区真如镇聚力突破物业治理难点和居民群众痛点

# 物业费上调后,小区收缴率达到了100%

物业收费标准低、物业服务质量差、居民业主意见大,与诸多小区存在的治理难题一样,真如镇街道星金恒居民区恒力锦沧花园小区的物业管理服务,也曾令居民们抱怨连连。在街道房管机构的指导下,在星金恒居民区党总支的引领下,恒力锦沧花园小区物业管理费完成整体上调0.37元/㎡。调价后的一年里,小区物业费收缴率达到了100%。

#### 党建引领: 破解“物业费调价”难题

恒力锦沧花园为2003年建成小区,总户数为698户。近年来,随着物价上涨、房龄增长以及设施老化,物业管理服务成本随之不断增长。原物业费持续不变的情况下,小区的保洁保绿保安等服务日益达不到业主期待,居民与物业间的矛盾随之产生。因种种原因,小区业委会又存在3年“空窗期”,监督、协助物业工作的环节有所缺失,物业管理服务水平一时难以提高。

如何解决小区这一治理困境,还居民一个有长效保障的宜居空间?街道房管机构根据市相关文件精神,指导居民区通过加强党建引领、聚焦工作重点、推进价格评估等举措,引导业主与物业服务企业协商调整物业费,切实提高物业服务水平。

星金恒居民区党总支坚持党建引领推进社区治理水平提升工作。在公开公平公正且接受民主监督的原则下,2020年7月,新一届业委会顺利选举产生。拥有丰富企业管理经验的徐立兴同志担任业委会主任,带领

业委会成员主动向小区居民亮身份、亮职责,并通过走访调研,第一时间梳理好居民呼声高的民生清单。

同时,居民区党总支、居委会、业委会对物业管理预计的收支明细进行摸底。通过调研发现,若维持物业费价格现状不变,物业公司确实难以继。“一切工作都是为了给居民提供更宜居的生活环境。”居民区党总支书记介绍,多方数次协商后认为物业费调价一事确有必要。

楼组长会议、业主代表会议、党员会议等说明会和意见征询会依次召开,业委会细致向居民讲解“为什么要调整物业费”“怎么调整”“调整之后如何促使物业提高责任心”。党员、志愿者、居民区工作人员亦通过广泛宣传告知,不断争取更多业主的理解和支持,助推物业费调价工作顺利完成。

经过一段时间的沟通交流,大多数居民对保洁保绿维修等物业工作的不可或缺并且要大力提高工作质量,给予理解和肯定,就物业费上调一事统一了意见。恒力锦沧花园物业费第一年调价0.27元/㎡、第二年再加0.10元/㎡,整体调价0.37



元/㎡的方案在业主大会上获得参与表决的业主82.2%的认可,并于2023年4月1日开始实施。

#### 质价相符: 引导物业管理驶入正循环

“楼栋顶层防火门防盗门升级、地下车库污水泵更新、房屋补漏水工程实施、景观花园修复完善……”对于自2023年中旬以来小区开展

的环境整治提升系列项目,业委会主任徐立兴介绍起来如数家珍。

星金恒居民区围绕抓党建、抓治理、抓服务,强化对小区物业服务管理工作的党建引领,联合业委会、物业建立“三位一体”月度议事制度,让业主和物业企业面对面共同商议和解决小区面临的实际问题。业委会不定期通过走访、座谈等方式倾听业主对物业服务的满意度,加强对物业服务的日常监督,强化物业服务人员的责任意识与服务意识,提升“四保”服务水平。

居民对小区环境的前后变化体会深刻,“现在小区环境越来越好了,尤其是‘保绿’工作。看那些小道两侧、花坛里、道路边都种上了各品种树木和花,工作人员也会定期维护。到了春天我们的小

区色彩缤纷,真不愧是‘花园’小区。”面对整洁靓丽的小区环境,日益完善的物业服务,充满温度的社区治理,越来越多的居民们表示称赞。

聚力突破物业治理难点和居民群众痛点,当前,居民区、业委会根据具体情况持续推进小区整治提升项目,如督促物业加强电梯维护保养、剪修补种绿化带、清理河道淤泥、更新休闲亭、维修曹杨路门牌等。

“后续将不断学习业务知识及物业管理方面相关的法律、法规,维护好业主的权益。”业委会主任徐立兴表示,要引领物业不断提高为民服务的认识,督促其落实工作计划,如通过增加人力和物力投入,进一步做好提高服务质量;联动多方举办文化活动、健康讲座等,为业主提供更多的增值服务;为更多社区治理项目提供支持,促进可持续发展,为业主创造更好的居住环境。

调价的目的是实行“质价相符”的收费标准,引导物业管理驶入正循环,提升物业服务效能。接下来,街道将进一步加强对物业企业的指导与考核,结合相关法律法规精细优化考核办法,着力提升物业行业整体服务能力和监管水平,推进辖区物业管理水平、服务质量“双提升”,不断提高居民生活满意度、幸福感。

真如镇街道 供稿

#### 嘉兴市真真老老食品有限公司

受检产品:“真真老老”品牌粽子

荣获

上海市粽子商品监督抽查合格产品

### 荣誉榜

上海俞岑机电制冷设备有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海信全实业有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海向凌机电设备有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海吉尤环保科技有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海凤优机电维修有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海天益制冷设备有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海皖玉冷暖设备有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海慧婷电器有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海点修电器有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海楹联空调设备安装有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海谷钦实业有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业

上海吉镁成环保科技有限公司

荣获

2024年上海空调清洗节  
信得过企业