

“经理被调走，物业就要赔 200 万元？”

静安区慧芝湖花园小区物业续聘的背后故事

“冯经理要是被调走，我们物业就得拿出 200 万‘违约金’！”这则听起来“不太像真的”的条款，白纸黑字写在慧芝湖花园小区和中海物业最新的续聘合同里：“如因乙方未经甲方同意擅自更换项目经理，则乙方需向甲方支付未完成履约月份×上年度平均月公共收益收入的违约金。”

目前小区年公共收益约 200 万元，按此计算，违约金“起步价”就高达 200 多万元。“这不是给经理‘标价’，是怕好不容易盼来的好管理断了档。”这是业主们朴素的想法，毕竟几年前，小区还是另一番景象。那会儿，居民之间还流传着一句玩笑话：“房贷还没完，小区先破了。”话虽带着调侃，却也藏着大家对居住环境的无奈和不满。

一切的改变始于 3 年前物业经理冯国军的到来。此后每天清早 8:30，物业“雷打不动”开早会：“昨

在静安区大宁路街道慧芝湖花园小区，有“身价”达到 200 万元的物业经理，有把小区事当成自家事日夜操劳的业委会成员，还有穿梭在楼栋间，用耐心和智慧化解难题的社区工作者……正是这样一支团队，让这个曾被业主抱怨“车没法儿停，垃圾清运不及时、报修回应慢”的万人小区，成为如今物业费收缴率达 96%、停车“零投诉”的和谐家园。

天 3 栋的漏水问题还没解决，今天必须跟进”“16 号楼业主对维修方案的疑问，要再上门解释清楚”……时长 1 小时内的会上，冯国军逐条梳理三项核心内容：回顾昨天未完成的重点工作、布置当前紧急任务、复盘业主反馈的信息。不久前，有业主投诉保洁打扫不及时、不仔细，冯国军第二天一早就带着保洁员直奔该楼开始现场培训：“进电梯要先擦按键，清扫业主门口时，如果鞋歪了要

摆整齐——鞋头要注意方向，业主一脚就能蹬进去，这才叫服务。”他逐一示范：“这样摆业主不仅出门方便，心里也舒坦。”

小区车辆逐年增加，面对“地面 300 个车位停了 600 多辆车”的停车难题，物业和居委会、业委会、志愿者连续两周、每晚 10 时后在小区里排摸、登记，实施“三证合一”登记，对第二辆车实行差异化收费，并设一年过渡期引导。过程中，有业主

拍桌子反对，冯国军就和居委会、业委会成员一起做工作：“您看数据，现在您回家要抢车位，规范后，大家都能停得舒心。”今年正式实施新的停车方案以来，至今未有一个投诉。

这份“较真”劲，也换来了实打实的成效：物业费收缴率从往年的 85%，一路飙升到破纪录的 96%；坑洼的小区道路重新铺设钢筋加固，连井盖都做了钢筋支架，施工老板虽觉亏本却不得不服“质量硬要求”；废弃的儿童乐园变成了周边小区都羡慕的亲子空间；整个小区公益收入跃升至 200 多万元，基本覆盖年度基础维修费用。

慧芝湖花园小区的蜕变，是在党建引领下，“三驾马车”默契协作的成果。居民区党总支书记何静就像一位精准的“调度员”。外墙瓷砖出现脱落隐患，她第一时间牵头街道多部门开会，定下方案；道路维修

遇上出行难题，她带着各方到现场协调路线，确保施工不耽误居民生活；她还推动建立了每周四的联席会议制度——矛盾摆上台面，才能找到解困的钥匙。

业委会团队里也藏着不少“能人”，有的是在职律师，从各种合同的签订到维修基金的每一笔支出公示，都逐一审核、全程监督；有的在退休前担任建筑公司老总，如今成了工程质量的“铁把关”；有的是退休党员，化身“行走的监督岗”，让小区的物业服务质量有了“看得见的标尺”。

如今的慧芝湖花园小区，建筑外立面修缮一新，小区内道路平整宽阔，孩子们在儿童乐园里欢笑奔跑。200 万元的“身价”不是数字，是居民把日子过好的期盼，更是基层治理中“人人向前一步”的成功实践。

彭旭卉

国务院总理李强日前签署国务院令，公布《住房租赁条例》（以下简称《条例》），自 2025 年 9 月 15 日起施行。日前，司法部、住房和城乡建设部负责人就《条例》有关问题进行了解读。

《条例》如何保护出租人和承租人的合法权益？对于出租的住房提出明确要求。《条例》规定，用于出租的住房应当符合建筑、消防等相关规定和强制性标准，不得危及人身安全和健康；厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住；租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积应当符合设区的市级以上地

《住房租赁条例》公布，9 月 15 日起施行

方人民政府规定的标准。同时规定，出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同，住房租赁合同应当向所在地房产管理部门备案。

针对承租人合法权益保护不到位的问题，《条例》规定住房租赁合同应当明确约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项，出租人无正当理由不得扣减押金；出租人解除住房租赁合同应当通知承租人并为承租人腾退租赁住房留出合理时间，不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除合

同或者腾退住房。

在引导和规范住房租赁企业发展方面，《条例》规定，住房租赁企业是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业，《条例》明确规定：住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力，向所在地房产管理部门报送开业信息；发布的房源信息应当真实、准确、完整，不得发布虚假或者误导性房源信息或者隐瞒、拒绝提供拟出租住房重要信息；住房租

赁企业应建立住房租赁档案，健全内部管理制度，不得非法收集、使用、加工、传输或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息；住房租赁企业应向房产管理部门报送其经营的租赁住房信息；从事转租经营的按规定设立住房租赁资金监管账户并通过该账户办理住房租赁资金收付业务。

此外，考虑到实践中存在自然人从事转租业务且规模较大的情况，《条例》还规定，自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务，经营

规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。

如何加强对住房租赁市场的监督管理？《条例》规定国务院住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本；规定设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；规定房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理与服务，与有关部门建立信息共享机制；规定住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理。

综合

荣誉榜

上海老香斋食品有限公司

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武团体金奖

上海沈大成食品有限公司

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武最佳创新月饼奖

上海玉佛禅寺素食品有限公司

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武团体金奖

上海市泰康食品有限公司食品厂

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武团体金奖

上海海尚食品有限公司

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武团体金奖

象山芳记食品有限公司

荣获

2025年上海市食品行业职业技能竞赛
第八届“南侨杯”月饼技能比武团体金奖

上海茵罗智能科技有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海奎牛供应链管理有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海鹰速国际货物运输有限公司

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海聚隆电子科技有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海延余餐饮管理有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海良工阀门厂有限公司

荣获

质量服务信誉AAA企业