新民晚報
社区版
業主周刊
2025年7月31日
星期四
第647期
国内统一连续出版物号 CN31-0062 总第9075期 上海报业集团主管主办·上海新民社区传媒有限公司出版

老旧小区化管理挑战为治理效能

借物业费调价推动服务“质价双升”

静安区浦联小区是20世纪90年代初建造的商品房小区，经历了近30年的时代变迁，物价和人工成本不断增长，然而小区物业费始终停留在最初的价格。与此同时，维修资金逐渐见底，难以为继，小区服务品质与成本压力矛盾凸显。

面对这一影响居民切身利益和小区可持续发展的治理难题，晋元居民区党总支以强有力的政治引领和组织保障，协同街道相关科室、业委会、物业顾问等多方力量，将破解物业费调价与选聘新物业的挑战，转化为提升社区治理效能，从“解决一件事”到“解决一类事”，实现共建共治共享的治理新格局。

浦联小区
物业费调整座谈会

党建引领多元协同与治理策略

2024年8月，浦联小区物业费调整工作正式启动，晋元居民区党总支、北站街道社会工作办、城运中心、第三方物业咨询顾问以及业委会一起召开了关于浦联小区物业费调整沟通会，随后又召开了“三驾马车”沟通会，浦联小区业主代表沟通会等一系列会议。一边，业主得知物业费调整的消息反应强烈；另一边，物业公司测算发现，即便涨价，仍可能亏损，虽多次协商沟通，最终还是选择撤场。

物业费调整尚未有定论，另一项“物业公司选聘”的工作接踵而来。

晋元居民区党总支意识到，解决问题的关键不是“涨不涨”的问题，而是如何让业主理解、支持、参与并满意，要以这次选聘物业公司为契机，来提升小区物业服务水平。面对业主的诸多质疑，居民区党总支迎难而上，联合业委会召开多场选聘物业沟通会，最终商议要选聘一家服务质量过硬、专业程度高、报价合理的物业公司，以满足业主的需求。

“一站三室”提升物业服务与治理模式

街道引入专业化力量，“一站三室”帮助业委会规范运作，给予法律法规咨询、审计价格、矛盾协调等服务，居民区党总支继续组织好业主代表沟通会议，业委会承诺会做到财务信息的公开透明，介绍新进物业公司的服务计划，说明维修资金将来使用方面等。

晋元居民区党总支书记潘亚芬马不停蹄地带队走访小区，记录业主诉求。居民区党总支向大家承诺新的物业进场后，将继续在党建引领下，“三驾马车”合力在电梯保养、物业维修、保洁保安和水质改善等诸多方面，给小区带来更多更好的改观，让居民实实在在受益。

居民区党总支还充分发挥党员作用，发动党员、楼组长和志愿者们积极开展宣传工作，向业主们传达调价的必要性与合理性，其中老党员陈老师主动表态支持物业费调整、楼组长严阿姨在微信群里发挥了正能量作用。业主陈阿姨坦言：“虽然涨幅超40%，但看到党总支、党员、楼组长和志愿者工作这么认真，我相信小区未来会更好。”

物业服务质价相符行动与治理机制

今年6月27日，小区终于迎来了选聘物业服务企业方案的开箱计票会议。晋元居民区党总支发挥引领作用，在街道社会工作办、城运中心的指导下，小区通过民主协商、党员带头、楼组长和志愿者联动，落实规范程序、动员参与等举措，保障高投票率，最终以七成以上的赞成率，完成了新物业公司的选聘以及物业费调整，住宅物业费从每月每平方米1.15元涨到每月每平方米1.65元，实现了物业服务平稳过渡。

浦联小区探索物业费调价的过程，凝聚了社区各方的智慧，他们抓住物业服务合同期满等重要窗口期开展物业费价格调整工作，在工作中用好《住宅物业服务价格评估规范》，重点聚焦物业服务与价格相符的宣传，志愿者们通过挨家挨户做好宣传解释工作，推广质价相符的物业服务消费理念，凝聚最广泛的共识与合力，推动行程良性循环，提升老旧小区物业服务水平。

金捷

荣誉榜

上海杨浦市政养护建设工程有限公司 证书编号：CFCP-1752205196 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海亿帆国际旅行社有限公司 证书编号：CFCP-1752817075 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	靖江市珍心阳食品有限公司 受检产品:猪肉脯、精致烤肉脯 荣获 上海市肉制品监督抽检合格产品	湖州乾昌酿酒有限公司 受检产品:乾昌冰雕清爽型黄酒 荣获 上海市酒类产品监督抽检合格产品
上海途瑞投资管理有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海芬创信息科技有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海蓝杰特环保科技有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海星灵家具制造有限公司 荣获 信用中国守信激励单位
上海宇泽机电设备有限公司 荣获 信用中国守信激励单位 2025年上海市入库科技型中小企业	上海逸孟信息科技有限公司 荣获 2025年上海市入库科技型中小企业	上海农信餐饮有限公司 荣获 质量服务信誉AAA企业	上海台姆超声设备有限公司 荣获 质量服务信誉AAA企业
上海松林农业发展有限公司 荣获 农业科技示范基地	宝怡环境科技(上海)有限公司 李燕 董事长 荣获 2022-2024年度上海市三八红旗手	上海鸿聚汇安纸业有限公司 荣获 上海市合同信用等级AAA级企业	上海帜科机电设备工程有限公司 信用编码：10008527 荣获 五星级诚信标杆企业

以上排名不分先后