

“酬金制”实施后,小区维修资金同比增长 6%,资金池累计增长 30%
嘉宝花园探索物业治理升级新路径

在物业管理领域,“酬金制”因其透明、高效的特点备受推崇。位于嘉定区新成路街道的嘉宝花园,正是这一模式的先行者和受益者。2017 年,小区从传统“包干制”转为“酬金制”。8 年来,小区不仅厘清了糊涂账,维修资金累计增长 30%,可支配资金总量突破 700 万元,业主满意度显著提升,成功走出一条物业治理升级的新路径。



业委会“亮剑”力推“酬金制”

时间回溯到 2017 年,嘉宝花园第二届业委会上任之初,便面临物业费上涨的难题。小区业态复杂,别墅、高层、公寓并存,业主意见难以统一,且调价方案缺乏依据,陷入僵局。

“要让业主少掏钱、物业多办事,就必须改变管理模式!”时任业委会主任印爱国态度坚决:“账目必须公开透明,否则更换物业!”在业委会的强硬立场和不懈努力下,物业公司最终同意转为“酬金制”管理模式,并接受全程财务监督。

资金显著增长 服务提质增效

“酬金制”的核心在于透明化运作:物业公司按约定比例提取固定酬金,小区所有服务性收入及剩余资金归属全体业主,结余资金全部

纳入小区维修资金或用于提升服务。模式转变后,业委会联合物业聘请第三方记账公司,耗时 2 年彻底理清了历史遗留的糊涂账,并大刀阔斧优化收支结构。

变革带来实实在在的效益,现任业委会主任鲁嘉萍用数据说话:“以前电梯运维费结余被物业当作利润,现在全部‘回家’纳入维修资金;临停车位重新规划后优先满足业主,管理更规范,一年的临停收入反而增加了……”

截至 2024 年 11 月,小区维修资金账户同比增长 6%。小区可支配资金总量突破 700 万元。较“酬金制”实施前,资金池累计增长高达 30%。

账目清晰是基础,服务提升才是目标。业主赵女士感受真切:“现在报修,几分钟就有人响应,效率很

高!”高层住户许阿姨对定期公示的账目赞不绝口:“小到保洁工资、绿植养护费,每一笔都列得明明白白,我们看得放心。”

业委会“三有”是成功基石

在业委会办公室,账本常年公开,随时欢迎业主查阅。作为“酬金制”落地实施的“主力军”,鲁嘉萍深有感触:“‘酬金制’能成功,核心在于业委会必须具备‘三有’——有魄力敢于碰硬、有能力精通业务、有精力无私奉献。”她利用退休前丰富的企业管理经验,带领团队系统学习物业管理知识,通过专业能力和严格监督,几乎实现了小区的“自主管理”,物业服务质量也随之跃升。

在制度设立及落地实施的过程

中,难免遇到业主提出不同意见或利益诉求。源珉社区党总支充分发挥党员先锋模范作用:一方面,依托我嘉物业党建工作站、“社区管家”行动和联席会议,由社区党总支牵头居委、业委和物业“三驾马车”共同发力;另一方面,积极鼓励具备管理经验、专业经验的党员业主担任“小区管家顾问”,由社区党总支牵头组织党员志愿者、社区工作者耐心公允做好争议协调,纾解矛盾,正向引导,将心比心为小区业主解决共性刚需诉求。

嘉宝花园的成功实践,为破解社区物业管理难题提供了新的借鉴案例。未来,新成路街道还将通过加强业委会履职培训、完善物业公司考评机制等举措,持续推动形成更加规范、透明、高效的新格局,让更多居民切实享受到社区治理现代化的红利。

新成路街道 供稿

近日,上海 2025 年上半年度商品住宅小区维修资金账目已公布,商品住宅的业主可详细了解自家小区及所在门牌幢的维修资金、公共收益收支情况,小区业委会工作经费收支信息等内容。

业主可打开“上海物业”微信或支付宝小程序,绑定房屋信息后,可在首页“寻找服务”——“维修资金”——“维修资金查询”或“我的小区”——“维修资金”——“账目公布”中查询小区及所在门牌幢的维修资金账目信息。或打开上海住宅物业网,点击首页“业主服务”——“维修资金查询”,登录并绑定房屋信息后,可查询相关信息。

如绑定房屋后,查询结果显示“未查到相关数据”,该房屋可能为售后公房等多种情况,建议业主向小区的物业服务企业或代理记账机构查询维修资金使用情况。如查询结果未显示“业委会工作经费子账户”一栏,该小区可能尚未成立业主大会,属于专户小区。

据悉,2025 年二季度公共收益公示表也已公布,业主可登录“上海物业”微信/支付宝小程序或上海住宅物业网查询所在小区及所在门牌幢的公共收益收支公示表。如未查询到,请联系所在小区的物业服务企业。

来源:上海物业

2025 年上半年商品住宅维修资金账目公布

荣誉榜

邦干家门窗有限公司

系统门窗领导者

荣获

上海市建筑行业第一届优质供应商

上海奴能科技有限公司

项目:上海国际旅游度假区PI电桩宝新能源充电站

荣获

2024年度上海市新能源出租车
充电示范站

上海珏玉石材有限公司

荣获

2025上海市室内装饰行业协会
“好房子”装饰行动自律公约签署企业

上海雨阳国际旅行社有限公司

武义牛头山康养避暑慢游4日
六盘水避暑养生10日游

荣获

百家旅游线路产品

磐若门窗系统科技(上海)有限公司

门窗行业领导企业

荣获

上海市建筑行业第一届优质供应商

亿电充(上海)新能源有限公司

项目:亿电充新能源出租汽车充电示范站

荣获

2024年度上海市新能源出租车
充电示范站

上海悦享家冷暖设备有限公司

荣获

2025上海市室内装饰行业协会
“好房子”装饰行动自律公约签署企业

江苏沪耀粮油制品有限公司

荣获

重质量稳定合格企业和服务
质量诚信承诺单位

苏州华东镀膜技术有限公司

32年国有企业专注建筑幕墙玻璃定制生产厂家
玻璃自爆率可以降低至0.1%

荣获

上海市建筑行业第一届优质供应商

上海云海翔科新能源科技有限责任公司

项目:充电喵上海北翟路光储充检智能超充站

荣获

2024年度上海市新能源出租车
充电示范站

上海祥春电器有限公司

证书编号:CPCP-1753080062

主导服务:家用电器销售、安装、维修及空调配件销售

荣获

3·15放心消费诚信体系优秀单位

广东万家乐厨房科技有限公司

受检产品:万家乐品牌吸油烟机

荣获

上海市吸油烟机产品质量
监督抽查产品

百强(山东)新材料有限公司

专注“百强”品牌高端石膏、隔墙吊顶配套系统

荣获

上海市建筑行业第一届优质供应商

上海鸿俊保安服务有限公司

海鸥科创保安队

荣获

2025年第二季度“上海保安行业
季度之星”保安队

上海安琦尔宠物医院有限公司

荣获

2025年上海市动物诊疗机构
全年检查优秀单位

上海市宝山区建工护理院

荣获

信用中国守信激励单位