

多维世界

责任编辑:郭 爽  
邮箱:  
9773859@qq.com  
热线电话:  
22897276

近日,上海市房屋管理局印发《上海市住宅小区公共收益管理办法》(以下简称《办法》),将于2026年4月1日起正式施行。相较于2020年出台的原有规范文件,此次《办法》在总结实践经验基础上新增关键制度设计,针对性解决当前公共收益管理中的突出问题。

公共收益指利用小区共有部位、共有设施设备获取的收入,扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后的收益,分为全体业主公共收益(如小区公共道路停车收入)和门牌幢业主公共收益(如某楼栋外墙广告收入)。分配方式优先遵循约定,无约定则按业主专有部分面积占比确定。

《办法》对公共收益的入账、使用和公示提出了刚性要求,且前期物业不得参与公共收益分成。小区物业管理处需公开公共收入项目清单及相关协议;每季度第一个月15日前,需在管理处、公告栏、各楼栋出入口等醒目位置张贴上一季度收支公示表,且公示至下一季度表格张贴为止。此外,业主还可通过“随申办”、公共收入查询二维码等线上渠道,便捷查询公共收益收支情况,有异议可在5日内申请查询核实。

《办法》规定,公共收益在补充专项维修资金、用于业主大会和业委会工作经费、物业代理记账及审计费用、维护费用外,还新增了用于房屋安全保险、聘请业主委员会秘书等物业管理方面的其他合法支出。业主大会决定公共收益用于补充专项维修资金的,补充比例应当高于50%。综合

《上海市住宅小区公共收益管理办法》印发

听民意优化方案 办好实事解民忧  
和合坊错峰开门巧解安全出行难题

“张阿姨,晒太阳呐!”“来啦来啦,快坐这儿!”如今在瑞金二路街道瑞成居民区和合坊的主弄堂里,这样亲切的招呼声每天都能听到。几位高龄老人搬着椅子围坐在一起,边晒太阳边聊天说笑。而在实行非机动车“潮汐式”管理之前,这里还是电动自行车来回穿梭的“通道”,老人们连出门都得小心翼翼。

和合坊地处淮海中路与长乐路之间,南北门对通的结构,成了周边非机动车辆的便捷通道。每天,配送快递、外卖的电动自行车和往来通行的车辆在弄堂里频繁穿梭,不仅挤占了居民的休闲空间,剐蹭、碰撞等安全隐患也时有发生。有一次,一辆疾驰的电动自行车差点撞倒正在散步的张阿姨,之后不少老人便吓得绕路而行,甚至减少了出门次数,类似的居民诉求接连送到了瑞成居委会。

社工走访后发现,非机动车辆出入高峰集中在白天时段,如何在保障居民安全与出行便利之间找到平衡?



2025年11月中旬,和合坊自治家园公房执委会例会上,委员们各抒己见,有人提议关闭淮海中路铁门,也有人担心居民出行不便,最终大家达成共识——试行“潮汐式”管理,暂定淮海中路出入口仅在每天上午6时至9时、下午3时至6时开放,其余时间车辆统一从长乐路出入口进出。

试行半月,弄堂里电动自行车穿梭的景象明显减少,老人们重新回到弄堂晒太阳、拉家常,和合坊恢复了往日的生活气息。但新的问题也随之而来,部分晚下班的居民反映归家不便,夜间出门需要绕路。原来,和合



坊出租率较高,不少上班族下班较晚,原有的开放时间无法满足他们的需求。

居委会会长潘曙与执委会成员再次广泛征询意见,发现下午6时后快递、外卖流量已明显减少,而晚归居民的通行需求迫切。于是,2025年12月起新的2.0版本方案上线,将淮海中路出入口开放时间调整为每天下午3时至次日上午9时,既保留了白天的安全休闲时段,又解决了晚归居民的出行痛点。数据显示,“潮汐式”管理实施后,弄堂里的非机动车辆减少了约60%。

方案的落实离不开多方合力。物业保安负责出入口开关与现场管理,小区志愿者、自治家园执委会与居委会共同监督。其间有极个别快递、外卖小哥想要强行通过,经工作人员耐心普法、讲解安全隐患后,均配合绕行至长乐路出入口。考虑到快递、外卖的特殊性,“潮汐式”管理还专门规定这类车辆全天只能从长乐路出入口进出,体积较大的物品需将车停靠在小区外步行投递。

“以前白天根本不敢让老人独自出门,现在放心多了。”一位居民笑着说。如今的和合坊,白天有老人惬意的闲谈,傍晚有上班族便捷的归家路,“潮汐式”管理用精细化的治理智慧,既守住了背街小巷的秩序,又温暖了社区邻里,让城市核心商业区的老街坊们,在细微之处感受到了生活的舒心与安心。瑞成居民区党总支表示,下一步将继续倾听居民意见,动态优化管理方案,让这份温暖与便利持续传递。 瑞金二路街道 供稿

香花桥街道“五言六色”工作法破解“天下第一难”

动迁征收工作,被誉为“天下第一难”。青浦区香花桥街道征收指挥部的签约进度表上,数字最终定格在99.26%——这是集镇城中村改造项目仅用一个月实现的居民住房签约率。这份亮眼答卷的背后,是香花桥街道深入贯彻落实市区两级关于城市更新决策部署的决心,更是一套党建引领、系统集成的“组合拳”——“五言六色”征收工作法在实战中的生动实践。

“五言”畅通沟通之门

项目启动之初,街道构建“四梁八柱”指挥体系。前线指挥部和临时党支部同步成立,9个专项工作组覆盖征收各环节。街道主要领导每周3天深入一线,将调研要求转化为具体方案,通过密集的党工委会议、推进会、培训会,形成“一盘棋”的工作共识。

动迁难,难在沟通。为此,街道把

沟通拆解为5个关键动作,贯穿动迁全过程。

广开言路,打开征收之门。线上微信群实时推送相关政策,线下设立咨询点、召开座谈会。全覆盖的入户走访,让居民的诉求有处说、建议有人听。千言万语,畅通沟通之门。摸清每户“家底”,讲政策、算明账、解难题,针对不同人群“定制”沟通方案。言行一致,把好信任之门。坚持“一把尺子量到底”,补偿标准“一碗水端平”,用公平公正赢得群众信任。法言法语,守好法治之门。法律顾问全程介入,公开法律法规与安置方案,依法推进,保障居民合法权益。乡言俚语,用好情理之门。工作人员发挥地缘优势,用“家乡话”拉家常、讲政策,用“乡音”换“知音”。

“六色”绘就城改同心圆

动迁工作不是单打独斗,而是凝聚六种力量协同作战。



凝聚党建红色力量,把临时党支部建在项目上,将党课开在一线,党员干部亮身份、作表率。凝聚执法蓝色力量,综合执法、公安、司法等力量,成立工作组,法理情融合化解矛盾,实现“拆旧房不拆亲情”。凝聚活力青色力量,69名年轻干部组建“青年突击队”,用“铁脚板”走进千家万户。凝聚暖心橙色力量,楼组长、老党员、志愿者齐上阵,用“身边人”影响“身边人”,曾有居民突发心脏病,工作人员第一时间到医院探望,真情服务终化解多年心结。凝聚攻坚金色力



量,依托经验丰富的“金牌”征收队伍,发挥专业素养。凝聚为民本色力量,坚持问计于民,让群众参与监督与规划,变“要我搬”为“我要搬”。

从“天下第一难”到“党群同心圆”,香花桥的实践证明,心里装着群众,手里握着方法,再难的攻坚战也能打赢。下一步,香花桥街道将继续深化这一工作体系,把城中村改造的“香花经验”推广到更广泛的基层治理领域,让这套充满温度的“五言六色”工作法,成为新时代基层治理的创新名片。 通讯员 尚蕾

荣誉榜

上海福佑中医门诊部 上海市医保定点单位 荣获 信用中国守信激励单位	上海沈大成食品有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海闵行后勤管理有限公司 荣获 2025年度上海市物业管理行业协会 优秀会员单位	上海沙林物业管理有限公司 荣获 2025年度上海市物业管理行业协会 优秀会员单位
美黛(上海)生物科技有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海锁翠食品有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海兀流汽车科技有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海盛华物业管理服务有限公司 谭倩 荣获 2025年度上海市物业管理行业协会 企业培训工作先进个人
上海盛运建筑工程有限公司 证书编号: CFCP-1766457622 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海顺升升建设工程有限公司 证书编号: CFCP-1766463657 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海毫视清品牌管理有限公司 证书编号: CFCP-1766986409 主导产品: 中老年智能花镜 品牌: 毫视清 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海尚时机电安装工程有限公司 信用编码: 99241655 荣获 全国11315立信单位