

多维世界

责任编辑:郭爽

邮箱:

9773859@qq.com

热线电话:

22897276



二〇二五年下半年商品住宅维修资金账目公布

上海 2025 年下半年商品住宅小区维修资金账目近日公布，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。

业主如需在线查询，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”、“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，建议您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，您小区可能尚未成立业主大会，属于专户小区。

来源：上海物业

通行顺了、车位多了、灯光暖了，颜值也提升了 枫林背街小巷改造把“痛点”变“亮点”

“以前下班开车堵，晚上遛弯要打手电，现在开车顺畅、散步有灯光，太舒心了！”最近，枫林街道宛南片区的居民逢人就夸家门口的改造——没有大拆大建，却把两条老旧小巷的“痛点”变成了“亮点”。

坑洼路变“顺暢道”

改造前，宛南片区两条无名路是居民的“心头堵”：路面坑洼、车位稀缺，车辆乱停让道路更拥挤，夜间漆黑无光。去年 9 月，街道启动“民情快办”机制，牵头社区管理办、居民区、业委会、物业公司组建“四方攻坚小组”，实地勘察电路、测量路面，带着草图挨家挨户走访，把居民的期待记录了下来：“希望多装几个路灯，晚上走路安全”“能不能多规划些车位，别再乱停了”“墙面刷得好看点，最好加点社区特色”……

针对临街居民担心的灯光扰民问题，攻坚小组用便携照明设备模拟不同亮度、不同角度的照明效果；



结合路面实际宽度反复微调车位布局和行车动线，最终在不影响通行和小区绿化的前提下科学施划斜入式停车位 23 个。

近两个月后，昔日杂乱的花坛被清理得干干净净，枝繁叶茂的原生大树被完整保留，既留住了老街区的记忆，又优化了公共空间；横向停车改为斜停设计后，车辆通行、停放更加有序；一盏盏崭新的柱头灯整齐排列，柔和的光线照亮整条小巷，让居民夜间出行“安全感拉满”。已有 40 多年历史的老旧围墙也全部翻新粉刷，华侨新村的石墩门头在保留居民熟悉风格的基础上，新增了夜间亮灯设计，让这座始建于上世纪 80 年代的老小区颜值提升。

“面子”“里子”都好看

枫林街道的改造工程始终坚持

“内外兼修”，让小巷既有“高颜值”，更有“暖内涵”，宛四居民区的改造正是这一理念的生动实践。

考虑到居民的生活需求和社区整体美观，改造团队统一更换了片区内样式杂乱的防盗窗，在新防盗窗上精心设计了小巧别致的枫叶图案。“以前各家的防盗窗乱七八糟，现在统一样式、统一颜色，小区整体看着整洁又好看，真是既实用又美观！”居民的满意之情溢于言表。

家住宛三居民区龙华路 2373 弄的不少居民，曾长期为家门口的道路问题犯愁。小区外侧的台阶高

低错落，最高处落差接近 10 厘米，原本为方便自行车通行设置的坡道，久而久之成了积灰藏污的卫生死角，一到下雨天，路面排水系统不畅，积水最深能没过鞋底……

枫林街道迅速牵头居民区、业委会、物业公司，联合路政、排水等多部门组成专项工作组，多次走访调研。不仅用尺子详细测量台阶高度、坡道尺寸，逐一标记积水点位，还耐心倾听居民代表的实际需求和意见建议，确定改造目标。目前，龙华路 2373 弄道路改造效果图已新鲜出炉，平整宽阔的路面、坡度平缓的便捷缓坡、畅通无阻的排水系统，让居民满心期待。改造工程完工后，这里将成为居民舒心出行的“幸福路”。

枫林街道相关负责人表示，背街小巷改造不是“一劳永逸”的，下一步，街道将以此次改造为蓝本，以“小街巷”撬动“大民生”，持续提升居民获得感、幸福感、安全感。

枫林街道 供稿

菜篮子里的“明朝惠”：烧一顿家常饭不用再“长途跋涉”

对于家住中远两湾城第二居民区的许多老人来说，曾经，一顿简单的家常饭，可能要从一场“长途跋涉”的采购开始。在近期开展的“四百”大走访中，居委干部记下了这个沉甸甸的“买菜难题”。于是，一个带着承诺意味的名字——“明朝惠”，悄然走进了居民的生活区。

考虑到商户摆摊可能带来噪音扰民、产生垃圾、影响环境卫生等实际问题，中远二居委携手共建单位对接资源，与商家开展多轮沟通商

定：每日于早晨固定时间出摊，商家自备清洁工具，收摊后立即清扫，同时合理控制摆摊时长，避免长时间占用公共空间。

“明朝惠”便民服务率先在小区 57 号楼下面的小花园试点运行。上午 7:30，便民摊位准时亮相，居民纷纷赶来，摊位前很快排起队。因蔬菜新鲜、品类丰富、质优价廉，不到一小时便销售一空。

针对部分老年人行动不便、西区道路施工影响通行等实际情况，

居委与商家及时优化服务模式，每周二推出“线上预订 + 线下配送”，居民在家就能收到新鲜食材；每周五则以摊位形式定点供应。线上线下双轨并行，有效缓解了“买菜难”问题。

“明朝惠”还不断拓展品类、升级体验。尤其在寒潮雨雪天，为保障居民日常供应，商家迅速调整，实施每日送菜服务，让居民在恶劣天气里免于奔波。供应品类日益丰富，每日特价菜、本地土特产、蔬果肉禽、

手工面点、海鲜水产等一应俱全。在居委会的组织和引导下，商家还特别准备了一批荤素搭配的“爱心蔬菜包”，由居委会送至困难居民家中，开展“送温暖”活动。

“在‘明朝惠’买的小青菜又脆又嫩，家里人都喜欢，希望这样的服务能一直办下去！”居民刘阿姨的称赞道出了大家的心声。“明朝惠”不仅装满了居民的菜篮子，更是一个超大型社区通过精细治理，将“人民至上”写入每一件实事的生动答卷。 宜川路街道 供稿

申请召开临时业主大会却被“花样婉拒”

法院判决：业委会不得以“只能诉讼”为由拒绝组织会议

社·区·说·法

在社区治理的微小单元中，小区业主与业委会的“博弈”往往折射出业主自治的深层困境。近日，上海市第一中级人民法院对一起备受关注的业主撤销权纠纷案作出终审判决，明确业主可通过召开临时业主大会变更原有决议，业委会不得以“只能诉讼”为由拒绝组织会议。

“隐性涨价”引发“程序之争”

2022 年 10 月 1 日，某小区业委会发布《公告》，宣布业主大会投票通过了 4 项决议，其中包括“同意续聘目前在管的某物业管理有限公司”。表面上看，这只是常规的物业续聘，但业主邱某等人却发现，决议背后暗藏玄机——续聘方案实际包含了上调物业费标准的内容，而这一关键信息并未在表决前充分公

示，导致许多业主在不知情的情况下投出了赞成票。

为纠正这一“隐性涨价”的行为，邱某联合小区 20%（按照议事规则约定提交了产证和身份证复印件）以上的业主，依据《上海市住宅物业管理规定》，向业委会提交了召开临时业主大会的书面提议，要求撤销原续聘决议。然而，业委会却以“提议人数不足 20%”为由，于 2022 年 12 月 15 日发布《不予召开业主大会临时会议的公告》。尽管在业主代表向所在镇政府反映该问题后，业委会同意重新核实人数，但其在 2023 年 4 月 19 日的新回复中，态度发生了根本转变——直接以“撤销业主大会表决事项不属于议事范围，业主只能通过诉讼解决”为由，再次拒绝召开会议。

但法院经审理认为，业主大会作为业主自治的基本形式，其临时会议的召开不应受限于议事规则的机械列举。只要提议符合法定比例

和约定（20% 以上业主联名），且内容不违反法律法规，业委会即有义务组织会议。至于会议能否通过新决议，属于业主自治范畴，不应由业委会预先否定。目前，邱某等人已根据判决，要求业委会限期召开临时业主大会。这场“程序正义”的胜利，或许将成为该小区治理的新起点。

这一判决直指基层治理的痛点。当业主自治机制失灵时，如何避免矛盾直接升级为诉讼？事实上，我国法律早已为业主提供了多元救济路径。除诉讼外，业主可通过行政主管部门责令改正，或依据《物业管理条例》第十三条，由 20% 以上业主提议召开临时会议。但现实中，业委会常以“程序瑕疵”“议事范围限制”等理由，迫使业主陷入“要么忍让，要么打官司”的两难境地。本案中，法院明确指出，诉讼不应成为唯一或优先的救济手段，业委会更不能

以此为由剥夺业主的自治权利。这一立场契合“枫桥经验”中“矛盾不上交，就地化解”的理念，鼓励通过协商、表决等自治方式解决分歧，降低社会治理成本。

典型意义：为业主自治“松绑”

值得注意的是，判决并非鼓励“滥用提议权”。法院同时强调，若业主频繁就同一事项提议开会，可通过修订议事规则加以限制，例如设定一定期限内的提议次数上限。这既防止了“议事瘫痪”，也保障了业主的正当诉求表达。正如本案法官所言：“业主自治的健康运行，既需要对集体决策的尊重，也离不开对个体权利的保护。”

此案的启示在于，社区治理的活力源于自治机制的有效运转。当业主发现决议侵害权益时，若能通过临时会议重新表决，既能以较低成本修正错误，也能增强业主对自治组织的信任。反之，若将诉讼作为唯一出路，不仅增加司法负担，更可能激化邻里矛盾。 黄友健