

上海新政将出台,提升物业服务品质,破解“小、弱、散”难题,规范业委会运行 聚焦居住品质,规范治理惠民生

推动物业服务“质价相符”

高世昫表示,本市即将出台《上海市推进物业行业提质增效的实施意见》(以下简称“实施意见”),重点引导物业企业深耕主业、多元发展,全面夯实行业提质增效的内生基础。做实做细老旧小区物业服务,逐步改变低质低价的困境,积极拓展个性化管家服务,培育“物业+生活”服务模式,比如提供助餐、日间照护、托幼接送、家政保洁等。同时,培育集团化、品牌化的龙头企业,持续提升设施维保、工程维修等相关业务板块的能力,拓展业务范围,提高市场竞争力。

针对老旧小区物业费标准偏低、难以保障基础运转的情况,上海将建立先提质、后调价的良性循环。针对收费标准高的小区,推行基础服务与增值服务分类定价、明码标价。

破解物业“小、弱、散”难题

据统计,全市建筑面积低于1万平方米的小区有1600多个,多为2000年以前竣工的老旧小区。住宅物业服务企业1833家,管理1到2个小区的有854家,占比近一半。

由于管理面积小,物业服务单位成本高,物业服务水平提升存在难度,存在“小、弱、散”的情况。为此,房管部门做了两方面工作:指导

物业服务水平的高低,直接关系到老百姓日常生活的方方面面。与此同时,大家普遍关心的小区业委会组建难、运行不规范等问题如何更好地解决?近日,上海市房屋管理局局长高世昫、市住房城乡建设管理委主任王桢先后在《2026上海民生访谈》中作出回应。

各区按照公开、自愿、择优的原则,选择综合能力强、服务能级高、先进经验多的物业服务企业纳入临时物业服务企业预选库,比如区属房管集团下属优质国有物业、大型民营物业企业等,通过市场竞争、临时托管等方式,主动承接直管公房、系统公房、早期商品房等老旧小区以及矛盾纠纷突出小区的物业服务。同时,对规模较小的相邻小区,通过物业管理区域合并、管理单位合并或多项目联合招标等模式,重新选聘优质物业服务企业,降低运营成本,提高服务质量。2021年至2025年,全市共有496个小区完成了小区合并。虹口区、徐汇区、临港新片区等区试点开展了多项目联合招投标。

规范业委会运行

小区的公共收益包括停车费、广告费、公共区域租金等,不少小区曾将公共收益与企业的经营性收入混

在一起,存在账目不清、使用管理不透明等问题。王桢表示,今年将重点围绕居民最关心的“关键事项公开、收支账目透明、办事程序规范”,推出一系列举措,推动小区公共收益监管账户应设尽设,推动业委会年度审计全覆盖。具体来看,这些措施包括:

一家物业公司只能开一个公共收入监管账户,每个小区单独设立账户,小区公共收入直接存入监管账户,专户专储、不能挪用,从源头杜绝“小金库”风险。公共收益优先补充维修资金,比例不低于50%,也可按业主大会决定用于小区维护、业委会工作等。物业服务合同到期后10天内,物业必须完整移交账目和资金,属地街镇、房管做好指导、监管,确保物业更迭期间资金平稳接续。同时,聚焦业主大会决议、物业选聘、维修资金与公共收益重点领域,消除“暗箱操作”,保障业主的知情权与监督权,让每一分钱都有据可查。

支持业委会委托专业机构代理记账,委托审计机构对维修资金、公共收益和业委会工作经费进行年审。

接续实施老旧小区改造

王桢同时表示,今年,上海首次编制城市更新和住房发展“十五五”规划,将于近期出台。

进一步扩大老旧小区改造覆盖面,实现公房、售后公房类小区全覆盖修缮,逐步扩展至混合类、早期商品房小区。支持老旧住房自主更新。有序推进老旧电梯更新和既有多层住宅加装电梯。持续推进既有居住建筑节能改造。到2030年,计划实施老旧小区改造3000万至4000万平方米。

持续推进商办楼宇功能拓展和融合发展,分类引导低效商办楼宇更新提升。比如将市中心的存量商办办公楼更新改造为保障房,为新市民、新青年提供更便利、更贴心的安居保障。

推动片区整体更新。将通过城市更新专项规划,统筹划定若干城市更新片区,摸排更新项目并合理安排实施时序,形成项目实施方案。到2030年,计划推进不少于20个重点片区更新,推动片区内不少于300个更新项目实施。

综合自上海住房城乡建设管理、上海市物业管理行业协会微信公众号

近日,上海市房地产经纪行业协会发布2026年4月上海二手房市场交易数据,全市二手房市场保持平稳运行,刚需房源托底市场、改善置换需求持续释放,刚需与改善双线发力,楼市平稳回暖态势进一步夯实。

数据显示,4月全市二手房合计成交28742套,成交面积239.17万平方米,成交总额750.75亿元。其中,纯二手住宅成交25405套,成交面积210.98万平方米,成交金额691.33亿元。从房源结构来看,市场成交呈现明显分层特征,刚需仍是市场基本盘,改善成交占比稳步抬升。

与此同时,800万元以上中高端改善房源成交活跃度明显提升,次新品质住宅、核心地段宜居房源、优质学区物业去化表现亮眼,成交占比同比稳步上行。

业内分析认为,楼市优化政策效应持续显现,市场置业预期趋于平稳,刚需合理需求得到充分保障,改善置换需求有序释放,后续仍将保持刚需托底、改善扩容的运行格局。

刚需改善齐发力 4月上海二手房成交稳居高位

综合

荣誉榜

上海崇东水产养殖专业合作社 入选 2026年崇明区水生动物病害测报点	上海福岛水产养殖专业合作社 入选 2026年崇明区水生动物病害测报点	上海崇明金瓜种植专业合作社 荣获 2026年崇明区粮食绿色高产高效行动示范方	上海松江信瑜果业专业合作社 荣获 信用中国守信激励单位
上海蕴哲劳务派遣有限公司 证书编号:CFCP-1776833352 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海五蕴保安服务有限公司 证书编号:CFCP-1776836965 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海良联物业管理有限公司 证书编号:CFCP-1776824357 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位	上海爱辰宠物医院有限公司 证书编号:CFCP-1776664240 荣获 3·15放心消费诚信体系优秀单位
上海宇仓智能仓储设备有限公司 荣获 上海市合同信用等级AAA级企业	上海起迪计算机科技发展有限公司 荣获 上海市合同信用等级AAA级企业	上海申能物业管理有限公司 荣获 2026中国物业服务百强企业	上海之音文化发展有限公司 信用编码:65754359 荣获 全国11315立信单位
上海第一皮鞋厂 荣获 质量、服务、信誉AAA企业	上海景报制冷工程有限公司 证书编号:LA408 荣获 上海市安全生产合格证	视辰信息科技(上海)有限公司 案例:元宇宙空间计算平台EasyARMega 荣获 上海市元宇宙典型案例	上海继雄建材科技有限公司 备案证号:BH(化)-19-20230035 备案产品:陶瓷砖胶粘剂 荣获 上海市建设工程材料正规备案产品