

从欠收 10 年保洁费的困境到推动首份物业服务合同落地 百年公寓迎“管家”，重拾雅致风貌

“住了一辈子的老公寓，这下总算盼来正规物业服务了！”最近，黄浦区瑞金二路街道卜邻公寓不少居民感慨道。这栋 1932 年落成、具有欧式建筑风格的老公寓，在过去 10 年深陷保洁费长期欠收困境，雕花铁艺栏杆蒙尘积垢，楼道环境卫生疏于管护。如今物业服务合同即将落地，收费明明白白、服务有章可循，老住户们满心期待，盼百年公寓重拾雅致风貌，住得更舒心、更安心。



10 年积弊难破解 百年公寓陷物业困局

坐落于瑞金一路上的卜邻公寓是极具特色的百年历史老公寓。据居民回忆，公寓自建成以来，从未签订过正式物业服务合同，全靠居民自治维持楼道卫生。2012 至 2016 年，配合轨交 13 号线建设，居民外迁 4 年。回搬后，住户流失，邻里自治默契被打破，保洁费 10 年难以正常收缴。

由于长期缺乏统一服务标准，公共区域保洁、楼道养护、天沟疏通等无人统筹；又因业委会与物业权责模糊、无规范合同依据，各类民生难题越积越多，小区治理一度陷入僵局。

人大代表精准破题 多方联动寻治理路径

基层治理遇堵点，人大代表主动靠前助力破解难题。黄浦区人大代表、上海李中华

律师事务所律师王琳在联系社区活动中深入卜邻公寓实地倾听诉求，了解十年保洁费欠收、服务标准缺失、权责界定不清、无正规物业服务合同等深层次难题。

经多次走访调研，她查阅《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法规，从法律层面梳理业委会合法性、业主大会表决程序、公房售后房比例影响、保洁费征收民意流程等关键环节，为老旧小区订立物业服务合同筑牢法律支撑。

在淮中居委会牵头下，“三驾马车”多次召开业委会、物业服务企业、居民代表参加的议事协商会，王琳全程参与并从法律合规、权责划分、服务规范等角度提出专业建议。面对各方诉求不一、条款磨合阻力大等现实阻碍，她坚持下沉一线，与居委会干部一道上门答疑释法、逐条打磨修正合同条款，逐步凝聚居民、业委会、物业三方共识，最终推动物业服务合同框架成型。

服务提质定价亲民 老公寓焕发新活力

目前，卜邻公寓物业服务合同已进入草案拟定阶段，预计年内正式签署生效。百余户居民将彻底告别无合同、无标准的“粗放式”托管，正式享受规范化物业服务。与周边商品房小区相比，新合同约定物业费定价亲民，服务却全面提质——从楼道地面、楼梯扶手清洁到铁艺雕栏、公共区域玻璃窗养护，再到明沟、楼顶天沟定期清理疏通，均量化到点位、明确到频次，精准回应居民多年生活痛点。

据悉，卜邻公寓是永嘉置业管辖老公房中首批启动物业服务合同规范化签约试点的小区。以 10 年保洁费欠收难题为突破口，顺势推动百年老公寓订立规范的物业服务合同，不仅解决了单个小区的物业顽疾，也为中心城区老旧小区长效治理、服务能级提升提供了可复制的实践样本。瑞金二路街道 供稿

住房和城乡建设部 6 月 5 日就《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》向社会公开征求意见，条例的制定旨在加强对住房公积金的管理，维护住房公积金缴存人的合法权益，更好满足缴存人多元化住房消费需求。

《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》共七章五十二条。征求意见稿规定，职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：（一）支付房租的；（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；（三）偿还购房贷款本息的；（四）装修自住住房不超过一定额度的；（五）支付自住住房物业费的；（六）离休、退休的；（七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动（人事）关系的；（八）出境定居的；（九）经国务院批准的其他住房消费情形。依照前款第（六）（七）（八）项规定，提取职工住房公积金的，可以同时注销职工住房公积金账户。职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额。

征求意见稿规定，个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可自愿参加住房公积金制度，具体办法由设区城市人民政府制定。

征求意见稿还规定，国务院和省、自治区人民政府住房和城乡建设主管部门，以及住房公积金管理中心应当加强住房公积金数字化能力建设，强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推动住房公积金互认互贷，提升管理服务效能。

提出反馈意见的途径和方式包括电子邮件：gjtl@mohurd.gov.cn；信函：北京市海淀区三里河 9 号住房和城乡建设部法规司，邮编：100835。截止日期为 2026 年 7 月 5 日。来源：新华网

住房公积金拟扩大使用范围，正在征求意见 拟支持支付物业费 and 住房装修等情况提取账户余额

荣誉榜

科安特（山东）智能装备有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海吉瓦时能源科技有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	上海灵慧酒业有限责任公司 国窖 1573 定制酒·上海中心、泸州老窖定制酒·上海中心 荣获 信用中国守信激励单位	上海海丰米业有限公司 荣获 2026 年绿色储粮技术集成应用示范点单位
上海帝吉物流有限公司 证书编号：CFCP-1779164509 荣获 3·15 放心消费诚信体系优秀单位	上海树榕物流有限公司 证书编号：CFCP-1779164509 荣获 3·15 放心消费诚信体系优秀单位	上海持灏水产养殖专业合作社 证书编号：CFCP-1778467416 主导产品：蔬菜、果蔬、大米、食用农产品 品牌：“原乡鲜、持灏” 荣获 3·15 放心消费诚信体系优秀单位	上海团金农业投资发展（集团）有限公司 证书编号：CFCP-1755842990 主导服务：农副产品配送及政府和企事业单位配套服务 品牌：团金农业 荣获 3·15 放心消费诚信体系优秀单位
上海誓能商务服务有限公司 荣获 上海市合同信用等级 AAA 级企业	上海熙研创居装饰材料有限公司 荣获 上海市合同信用等级 AAA 级企业	上海崇明芦笋种植专业合作社 荣获 上海市农民专业合作社示范社	上海崇明金瓜种植专业合作社 荣获 上海市农民专业合作社示范社
上海尚貌厨房设备有限公司 油水分离器型号：SHSM-1-T 荣获 上海市油水分离器检测合格产品	上海裕田农业科技有限公司 受检产品：“禾煜”品牌香菇、有机袖珍香菇、黄花菜 荣获 上海市蔬菜制品质量监督抽查合格产品	上海虞山松弦文化发展有限公司 项目：海上琴韵·静安古琴文化月活动 荣获 2026 年上海市静安区文化发展专项资金支持项目	上海豪晟家居有限公司 荣获 上海政府购买服务供应商