

曲阳路 920 弄小区用“一体化”破解物业难题

让小区从“没人管”到持续“管得好”

曲阳路街道曲阳路 920 弄小区竣工于 2000 年,属早期商品房小区,总建筑面积近 3 万平方米,共有居民 226 户。小区设施设备老化日益严重。由于物业费一直不高,物业公司仅能维持基本的保安、保洁服务,小区各种矛盾突出。面对治理困境,运二居民区党总支紧扣构建“质价相符”物业市场调节机制这一主线,通过连片管理降成本、硬件提升增价值、联合评议定标准、先质后价稳提费“四步走”策略,推动小区从“没人管”走向持续“管得好”。



“物业大带小”管理
打破分散治理困局

针对曲阳路 920 弄规模小、独立运营成本高、物业企业“不愿管、管不好”的困境,居民区党总支按照“因地制宜、就近成片、便于管理”的原则,将曲阳路 920 弄与周边八一小区、运光大楼等相邻小区打包,通过“以大带小、社区互助”形成联合体,规模化选聘上海高地物业管理有限公司统一进驻服务。

以人员统筹实现人力资源集约化利用。将多个小区的保安、保洁、维修等岗位统一调配。以设备统筹提升资源使用效率。对各小区保洁设备、维修工具统一管理、统一调度,避免重复配置。以运维统筹降低边际管理成本。通过规模化运营让基础薄弱小区共享优质资源,不再“单打独斗”。以服务统筹实现能级整体跃升。将单一“保修”升级为涵盖保修、保安、保洁、保绿的综合服

务体系。通过“四个统筹”,曲阳路 920 弄运营成本合理下降,服务标准向周边优质小区看齐,为物业费实现“质价相符”打好基础。

实施“美丽家园”改造
硬件提标夯实认同基础

居民区党总支抓住“美丽家园”改造契机,推动曲阳路 920 弄与八一小区、松花江路 2612 弄同步纳入改造项目,有序推进房屋修缮、环境提升、设施更新等工程。

改造前,问需于民,确保方向精准。居委干部、业委会、楼组长等共同上门听取意见,列出“菜单”由居民“点单”决定改造内容。改造中,问计于民,确保质量过硬。创设“施工服务卡”和“居民接待专管员”机制,安排“施工管家”驻场回应居民诉求,确保问题发现在一线、解决在一线。改造后,不忘问效于民,确保成果满意。组织居民对改造效果进行评价,将反映突出的共性问题梳

理归类,推动形成长效管理机制,确保改造成果经得起群众检验。通过“美丽家园”改造,小区硬件条件实现质的飞跃。

联合评议与跨小区比价
民主协商确立收费基准

居民区党总支依托街道推广的居民区党组织评议物业机制,组织小区居民积极参与季度评议会。坚持开门评议,厘清服务边界。

评议会上,物业与居民坦诚沟通,帮助双方厘清服务边界与收费标准,增进理解互信。引入跨小区比价机制,推动抱团招标。评议工作延伸至跨小区服务比价,党总支依托街道聘请第三方进行成本核算,对比周边小区收费标准,推动相邻小区抱团“打包招标”。强化跟踪督办,倒逼服务整改。组织居民现场听取物业述职,针对电梯维修、绿化养护等高频问题现场发问,督促物业当场制定整改方案,纳入问题清单跟

踪督办,推动服务质量提升。

先质后价稳步提费
市场规律构建发展机制

在连片管理、硬件提升、联合评议三项工作到位后,党总支稳步推进物业费合理提价。首先算清成本账,做到公开透明。引入第三方专业机构核算物业服务成本,形成详细收支分析报告并向居民公示。同时亮明变化账,做到眼见为实。通过“美丽家园”改造前后的新旧对比、连片管理后的服务提升,让居民看得见变化、算得清成本。最后,讲清长远账,做到凝聚共识。通过上门走访、楼组座谈、党员会议等方式,把政策讲透、道理说清,引导居民理解“优质优价”的市场规律。

通过连片管理、硬件提升、联合评议、稳步提费“四步走”,曲阳路 920 弄实现了物业治理从“没人管”到持续“管得好”的转变。

服务成本有效降低。“以大带小”连片管理实现了人力资源、设施设备、管理运维的集约化配置,运营成本显著下降,基础薄弱小区服务标准向优质小区看齐。

居民满意度明显提升。“美丽家园”改造让小区硬件条件实现质的飞跃,全过程人民民主贯穿改造始终,居民获得感持续增强。

“质价相符”市场调节机制初步建立。通过联合评议比价规范服务标准、“先质后价”稳步提费,小区初步构建起“服务提质—价格合理—收缴顺畅”的正向循环,为老旧小区破解质价不符难题提供了可复制、可推广的实践样本。 曲阳路街道 供稿

8月全国七十城房价数据出炉,上海领跑全国

9月15日,国家统计局发布2026年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。统计显示,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比上涨,二、三线城市环比降幅总体收窄。

一线城市中,上海以新房0.4%、二手房0.3%的环比涨幅领跑全国。同比方面,上海新房上涨3.0%,是一线城市中唯一同比上涨的城市。

具体来看,8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.1%。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.1%和0.2%,北京下降0.2%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅与上月相同。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,上海和深圳分别上涨0.3%和0.1%,广州持平,北京下降0.1%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同。

8月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.9%,降幅比上月收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降2.3%、1.9%和2.3%,上海上涨3.0%。一线城市二手住宅销售价格同比下降2.7%,降幅比上月收窄1.0个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降3.5%、0.8%、3.8%和2.7%。

此外,一线城市二手房已经连续6个月保持环比上涨。综合

荣誉榜			
上海沈大成食品有限公司 商品:步步高升糕点礼盒 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海三牛食品有限公司 商品:三牛万年青礼盒装“三牛·上海味道”特色礼袋 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海有福报实业有限公司 商品:福心糕选核桃糕(黄精口味、桑葚灵芝口味、亚麻籽口味) 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海七宝酒厂有限公司 商品:七宝熊猫酒·英雄礼盒 42°七宝大曲(500ml) 入围 2026年“上海礼物”品牌商品
上海悦之素食品有限公司 商品:福禄随行六味糕点礼盒 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	圆荣圆食品(上海)有限公司 商品:上海万年青礼盒装 上海礼物 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海禾煜贸易有限公司 商品:禾煜枣圆福至干货礼盒 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海龙头家纺有限公司 商品:百子图中式印花家纺床品套件 入围 2026年“上海礼物”品牌商品
上海旅友图书发行有限公司 商品:遥控轨道复兴号 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	上海老介福商厦有限公司 商品:“四季花信”真丝围巾 入围 2026年“上海礼物”品牌商品	开美(上海)环境服务有限公司 荣获 上海市建构筑物内外清洗保洁一级	上海宣沪保洁有限公司 荣获 上海市建构筑物内清洗保洁二级