



# 老旧小区涨物业费怎样让人心服口服

屠瑜

新民眼

物业费调价是许多老旧小区面临的共同难题。但近日看到两条新闻,说的是两个老旧小区虽然物业费都涨价50%,每平方米从0.8元提升到1.2元,但居民还是心甘情愿。背后的秘诀值得探究。

在长宁区陶安小区,原物业提出物业费调价诉求,居民难以接受致原物业撤离。陶家宅居民区党总支会同业委会多方协调,寻求邻近小区的海顿物业临时托管。海顿物业在临时服务期间,主动开展惠民便民服务。去年下半年,以物

业临时服务期限为契机,陶安小区顺势启动了物业费调价工作。

闵行区虹鹿二小区硬件设施老化、公共收益少、物业费低,物业公司受运行成本影响,投入减少,物业服务满意度连续下滑,调整物业费也势在必行。

物业管理费、业主满意度双低是上海不少老旧小区的管理现状。物业方认为,不涨价,物业难以提升服务;业主方认为,服务不佳,业主缴费意愿低。在上海,有关部门尝试介入物业管理服务,引导管理规范,推动形成质价相符、按质论价的市场机制,引导业主委员会和物业服务企业确定合理的物业服务费标准。2024年初,上

海房管局相关负责人表示,上海将推动500个小区按质论价调整物业费。

在推行物业服务按质论价过程中,尤其是老旧小区,一般会遇到三大难题:一是业主们对物业费涨价不理解;二是业委会履行物业费涨价程序不专业;三是物业服务质量本身较差,与物业费收缴率低形成恶性循环。因此,陶安小区和虹鹿二小区的做法值得学习借鉴。

面对不理解难题,陶安小区业委会主任胡锡祺表示,只和居民说调价多少是不行的,要讲清楚调价的理由,更重要的是给居民们把物业费这笔账算清楚,让大家明白物业费调整的必要性 and 合理性。陶

家宅居民区党总支搭建沟通平台,通过召开会议、听取居民意见、解释政策等方式,逐步消除了居民的疑虑和不满。虹鹿居民区党总支也在小区内广泛征集“关于物业费调价方案的意见”,积极搭建“你呼我应”信息平台,全面收集意见建议。对于有疑问或提建议的居民,由居民区党总支牵头,邀约小区业委会与居民当面商讨。

面对涨价程序不专业难题,虹鹿居民区党总支积极协调业委会委托第三方评估机构出具物业费调价评估报告。两个小区在保证所有工作流程合法合规的前提下,将物业费调价工作进度告知业主,确保工作公开、公正、公平。

面对物业服务本身较差的难题,陶家宅居民区党总支和虹鹿居民区党总支都紧盯社区物业管理这件“关键小事”,引导物业公司以服务好业主为工作重心,切实把业主满意作为工作的出发点和落脚点。

要建立“质价相符”的物业服务市场价格机制,激活小区物业原动力,促使物业治理进入正循环,调整物业费不是唯一路径,但唯有实现阳光下的对话与协商,调价才能真正做到让人心服口服。同时,党建引领的重要性不容忽视,只有充分发挥党组织的作用,“三驾马车”同向发力,才能有效化解矛盾和问题。

## 年轻人悄然兴起「淘金热」



东华美钻蝴蝶金饰套组

本报记者 杨玉红  
通讯员 闫锦

黄金饰品正悄然完成一场华丽转身,从传统的保值单品变为年轻人爱不释手的文化高奢品。这几天,即便金价一路飙升,部分金店饰品黄金价格突破870元/克,却也丝毫未能阻挡年轻人对黄金饰品的狂热追捧,这股热潮背后,藏着年轻人对时尚、文化与品质的全新追求。

### 年轻人变得爱逛金店

在以往的黄金消费市场中,中老年人一直稳坐主力军的位置,他们着眼于黄金出色的保值增值属性,将其视为财富稳健传承与积累的关键选择。日前,当记者踏入豫园紫锦城、凤祥楼、老庙黄金银楼等申城多家金店时,一幅截然不同的热闹景象扑面而来。

店内,年轻人的身影随处可见,他们或是三两好友结伴同行,分享着对不同款式黄金饰品的见解;或是情侣携手相伴,在柜台前驻足许久,眼神中满是对爱情信物的憧憬与期待,精心挑选着心仪的款式。在老庙黄金银楼,家住浦东的徐女士正带着女儿挑选金饰,她笑着说道:“今年女儿马上18岁了,过年给她挑个小猪造型的生肖吊坠,当作一份有意义的成年礼,希望她以后的日子顺顺利利。”

与此同时,来自五湖四海、远渡重洋的游客们也被金店内的璀璨光芒吸引。他们穿梭于柜台之间,目光被一件件精美的饰品吸引,一旦发现让自己心动的款式,便果断出手,将这份独特的“上海记忆”小心珍藏。东华美钻的工作人员陈小姐介绍道:“很多外国友人特别喜欢成套购买,像一套耳饰、手链和项链,带回去送给家人。前几天,有位美国人花了3万多元,把一套蓝色渐变蝴蝶金饰套装买走了,说是要送给妻子和女儿。”

在年轻人眼中,黄金饰品早已打破了传统观念里“老气横秋”的刻板印象,摇身一变成为时尚与个性的完美载体。六福珠宝(上海黄浦紫锦城店)的工作人员董芳平说:“最近来买金饰的年轻人多得超乎想象,‘小蛮腰’、四叶草、‘盘缠’这些款式,一上新就备受关注,



金店顾客盈门,不少是年轻面孔

杨玉红摄

好多年轻人一眼就看中了。”

### 文创增添金饰时尚味

年轻人对黄金饰品的喜爱,首先源于其新颖独特的设计。他们不再满足于传统的简约造型,而是更倾向于色彩斑斓、设计别致的款式。就拿六福珠宝的“冰·钻光影金”系列来说,新一代炫彩车花工艺赋予黄金饰品梦幻般的七彩光泽,辐射切面让光线在金饰上肆意跳跃,满足了年轻人对时尚潮流的追求。

在周大福柜台,故宫系列产品凭借深厚的文化底蕴和时尚设计,成为年轻人的心头好。其中一款从《海棠映蝶图》获取灵感的蝴蝶项链和耳饰,将映蝶与海棠花融合成“花蝶纹”,不仅设计精美,还寓意着福气叠叠、自由向往与蜕变成长,让年轻人在佩戴时感受到传统文化的魅力,也展现出与众不同的品位。这款蝴蝶项链的蝴蝶造型栩栩如生,翅膀上用细腻的拉丝工艺打造出纹理,模仿真

实蝴蝶翅膀的质感,搭配上璀璨的小碎钻,既有着古典的韵味,又不失现代时尚感;与之配套的耳饰则巧妙地蝴蝶的灵动与海棠花的娇艳相结合,造型小巧精致,非常适合年轻女性日常佩戴。

### 与IP联动“乾坤圈”走俏

对于年轻人而言,黄金饰品早已超越了单纯的装饰品范畴,更是文化传承与表达的载体。多家金店的工作人员提到,很多消费者对蝴蝶、葫芦、元宝等蕴含中国传统文化元素的黄金饰品青睐有加,他们欣赏的是这些饰品背后美好的寓意和祝福。

豫园股份旗下老庙推出的老庙×麦玲玲系列新品,围绕“好运祈福”理念,将传统与现代完美结合。蛇年定制款金饰从三星堆文化中汲取灵感,打造出灵动多变的造型,为年轻人带来独特的文化体验;经典的“岁岁如意”生肖手饰,延续“三合”“六合”传统文化精髓,以萌趣的卡通

生肖“叠叠乐”呈现,既传递了美好祝福,又满足了年轻人对个性化的追求。蛇年定制款金饰的造型独特,以三星堆青铜面具的神秘线条为灵感,打造出抽象的蛇形轮廓,蛇身的鳞片用特殊的篆刻工艺打造,每一片都有着独特的纹理,且在关键部位镶嵌着绿松石等具有古蜀文化特色的宝石,整体既神秘又充满时尚感。

不仅如此,春节期间老庙推出的“一串好运”系列封神联名款,购买还赠送《封神第二部:战火西岐》电影票,成功将黄金饰品与热门影视IP联动,进一步激发了年轻人的消费热情。这批联名款中,有一款以封神中“乾坤圈”为原型设计的黄金手环,采用了3D硬金工艺,使得手环的立体感十足,表面还雕刻有精致的云纹图案,既保留了“乾坤圈”的经典造型,又融入了传统的吉祥元素,佩戴起来时尚又个性。这种文化赋能的方式,让黄金饰品成为年轻人彰显文化自信、表达自我的文化高奢品,备受追捧。

## “国际珠宝时尚功能区”有望加快落地

本报讯(记者 杨玉红)以大豫园为核心的“国际珠宝时尚功能区”有望加快落地,为城市的经济发展与时尚产业升级注入全新活力。

去年底,上海市商务委联合黄浦相关部门及经营主体,开展了一系列实地考察与专题研讨,拟定以大豫园为核心,打造国际化、高端化、时尚化的“国际珠宝时尚功能区”,计划目标年销售总额达千亿元级别、零售总额超百亿元,打造成为“引领全国、辐射亚太、链接世界”的全球珠宝时尚产业新标杆。

大豫园片区是上海黄金珠宝产业的发祥地,方浜路曾是高档银楼林立的著名“银楼街”。如今,大林园片区依旧是黄金珠宝钻石企业的集聚地,区内黄金珠宝钻石店铺多达232家,2023年区域销售额占上海黄金珠宝销售规模的五分之一。

为深度推动上海市珠宝时尚产业实现高质量发展,今年上海两会期间,上海市政协委员、豫园股份董事长黄震提交了一份关于建设“国际珠宝时尚功能区”的提案,建议:

一方面,要全力提升国际化水平,精心打造腕表、高端定制等多元化时尚产业生态。同时,大力支持本土珠宝品牌通过国际合作、海外市场拓展等途径,搭建广阔的展示平台。另一方面,要着力激发市场主体活力,除了实施传统的税收优惠、场地支持、资金补贴等政策外,还应定向吸引国内外知名大师工作室、工匠工作室入驻,提供装修补贴、大师津贴等创新激励措施,以此引导和支持市场主体加大研发投入,积极拓展市场。