



上海拟出台管理新规,多维度筑牢业主权益保障网

明确小区公共收益“来龙去脉”

为破解住宅小区公共收益管理不规范、资金透明度不足等痛点,进一步落实党建引领物业治理要求,上海市房屋管理局日前发布《上海市住宅小区公共收益管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》),对小区公共收益的归集、使用、管理全流程作出系统性规范。

公共收益主要用于补充专项维修资金

公共收益指利用小区共有部位、共有设施设备获取的收入,扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后的收益,分为全体业主公共收益(如小区公共道路停车收入)和门牌幢业主公共收益(如某楼栋外墙广告收入)。分配方式优先遵循约定,无约定则按业主专有面积占比确定。

收入来源涵盖七大类别,包括共有道路或场地停车收入、公共场地商业活动及设施投放收入、内外

广告收入、共有文体设施经营收入、共有房屋出租收入、相关违约金或赔偿金、资金利息等,且明确收益获取不得改变设施用途、妨碍业主正常使用或影响物业安全。

公共收益主要用于补充专项维修资金(补充比例不低于50%,按季度入账),也可按业主大会决定,用于业委会工作经费、代理记账及审计费用、物业维护、房屋安全保险等合法支出。其中,专项维修资金已有明确使用范围的项目,不得从公共收益中重复列支。

业主大会成立前,公共收益主要为停车收入,管理成本计入前期物业费,物业服务企业需按季度将公共收益交存至区房管局指定账户,并实行代理记账;业主大会成立并开立账户后,区房管局将代管的公共收益本息一次性划转至业主大会公共收益子账户,实现管理主体平稳交接。

新增五大关键制度 针对性解决突出问题

相较于2020年出台的原有规范性文件,此次《办法》在总结实践经验基础上新增五大关键制度设计,针对性解决当前公共收益管理中的突出问题。

《办法》明确全市统一建立公共收入监管账户制度,要求以物业管理区域为单位开立专户,全额存放公共收入,实行“专户专储、单独列账、公开透明”管理。无论是业主大会成立前由区房屋行政管理部门代管,还是成立后由业主委员会或物业服务企业管理,均需通过该账户归集资金,从源头杜绝资金截留、挪用风险。

业主大会成立后,公共收入管理将实现“自主管理+委托管理”双轨并行。经业主大会授权,业主委员会可自行管理公共收入(需办理税务登记、开立监管账户),也可继

续委托物业服务企业管理。若已委托物业,业主大会还可通过法定程序收回委托权,充分保障业主在资金管理中的主导地位。委托管理时,物业服务合同需明确管理职责及违约责任,避免权责不清。

为解决物业更迭、业委会换届导致的资金与账目移交不及时问题,《办法》规定,物业服务合同终止或业主委员会任期届满之日起10日内,原管理方需向新一届业委会完整移交收支凭证、账目等资料,并将未入账的公共收益足额交存至业主大会公共收益子账户,确保资金与账目“无缝衔接”。

公共收益使用将更趋严谨,业主委员会需在每年第四季度拟定并公布下一年度使用计划。若启动业主大会决策使用公共收益,需提前向居(村)“两委”报告,充分发挥党建引领作用。同时,《办法》支持业主大会在管理规约中一次性授权业

委会使用公共收益的情形、额度及程序,兼顾决策效率与监督规范。

业主的知情权将得到充分保障:小区物业管理处需公开公共收入项目清单及相关协议;每季度第一个月15日前,需在管理处、公告栏、各楼栋出入口等醒目位置张贴上一季度收支公示表,且公示至下一季度表格张贴为止。此外,业主还可通过“随申办”、公共收入查询二维码等线上渠道,便捷查询本小区及所在楼栋的公共收益收支情况,有异议可在5日内申请查询核实。

该《办法》将于2026年4月1日起正式施行,有效期至2030年12月31日,通过制度创新守护业主共有财产权益。新规既回应了业主对公共收益“明明白白”的诉求,也为住宅小区物业治理提供了明确指引,将推动上海小区公共收益管理迈入法治化、规范化、透明化新阶段。

本报记者 杨玉红

人到中年的唐女士不幸患上三阴性乳腺癌,去年9月在上海一家三级医院完成手术。上个月,她回医院检查时看到一份“申爱保”的介绍资料,立即决定投保。她是外地医保,担心这份随申办上可投保的保险是否只有上海市民才能买。几天后,向保险公司递交了完整资料,并且符合首次规范治疗等条件,核保通过,唐女士心中的一块石头落地了。

生了肿瘤的病人,最怕的是复发,想用新药新治疗方法却担心钱不够。“这时候有保险情况就好多了。”然而,健康的时候保险迫着买,病了想投保却根本买不到。肿瘤复发率高、赔付金额大,保险公司巧妇难为无米之炊。这种无奈有解吗?继沪惠保在条款中稍稍试水后,上海开始了创新尝试,面向乳腺癌病人的首个“带病体保险”已在随申办悄然上线。

医生护士这边烦恼的是,肿瘤病人首次治疗后打电话联系不上,不按时随访,不按时吃药。在上海,病人的平均住院天数约为4.5天,绝大多数时间在院外。提醒随访和吃药,适当锻炼合理饮食,出院后的健康管理做好了,有助于降低复发可能。如果保险能提供首次治疗后的悉心服务,一旦复发保险能赔付大部分治疗费用,医生也期望这样对病人各方面有利的结果。

一般而言,肿瘤病人只要能生存够久,很可能会等到救命新药的上市。在市民生活水平提高的大背景下,除基本医保之外,有很大数量患者期望更高水平的价值医疗,通过商业保险,“用一口水的花费买到口渴时的一整瓶水”。生物医药是上海重点发展的新支柱产业之一,但是新药因研发费用巨大,价格不低,不可能马上纳入基本医保。病人有期盼,企业有产品,那么谁来为新药新器械埋单?

“带病体保险”一直是保险业

得了乳腺癌还能买健康险?

上海试水『带病体保险』

界一块“难啃的硬骨头”。“申爱保”突破了传统的保障边界,从“费用补偿工具”升级为“诊疗协同支撑”,绑定规范疾病管理服务与诊疗路径,为乳腺癌术后复发等高额风险提供保障,推动患者全周期规范化管理。通过降低患者的复发率,受困于超高赔付率的“带病体保险”见到了能持续经营的可能。

推广普惠金融,用创新产品说话。太平洋健康险公司为乳腺癌患者提供随访管理服务,用服务增量实现风险减量。在“申爱保”保障方案中,基础保障安排了100万元保额复发/转移后的住院医疗费用、100万元保额复发/转移后的质子重离子治疗费用,用每年4次的回诊治疗津贴鼓励患者回院复查随访,升级保障另外包含特药费用及特定新发恶性肿瘤医疗费用等。按照患者年龄和乳腺癌不同种类和分期,保费定在病患的可承受范围内。太平洋健康险公司还在瑞金医院等上海多家市级医院开展商保直赔服务,办理出院手续时赔付金额3秒钟无感到账。

整合上海数据,研发上海产品,病患是最大的受益者。上海申康医院发展中心创新推动“申爱保”的开发,其下属单位上海临床创新转化研究院从2024年开始携手保险公司筹备推动“申爱保”产品的研发和落地,用商业保险补充患者支付能力,缓解个人负担,实现“机构敢创新,患者能获益、服务可持续”的良性运转。通过“申爱保”项目,不但促进了上海肿瘤治疗的规范化、精细化发展,用专业服务降低了肿瘤病人的复发率,同时让病患有能力更早用上创新药械,形成“研发—应用—支付—再研发”的良性循环,为生物医药产业注入持续动力。

太平洋健康险公司相关人士表示,今年将陆续推出新癌种的“带病体保险”,覆盖更多带病体人群。

本报记者 谈璿



宝山两座新建环上公园迎客

随着水产路公园、盛宅公园正式向市民开放,宝山环城生态公园带建设迎来圆满收官,为宝山居民送上一份新年生态贺礼。水产路公园(见图)位于宝山区杨行镇,占地22.36公顷,原为外环防护林带,2025年底完成改造,定位为集绿色休闲、低碳体验、生态修复于一体的生态涵养公园。

全园以“多彩森林、缤纷水岸”为植物主题,打造特色群落,形成四季变换的景观序列,为市民提供低碳、生态、共享的绿色休闲空间。

本报记者 刘歆 摄影报道

2026年申城首批新盘官宣

5盘746套房源入市,覆盖四大区域

本报讯(记者 杨玉红)上海2026年度首批新房日前过会,5个优质项目集中亮相,总计推出746套房源,分布于宝山、嘉定、青浦、临港四大热门置业区域,为新年上海楼市注入首波活力。

本次过会的5个项目各具特色,覆盖不同户型需求与价格梯度。其中,位于宝山南大的中环麓岛此次推出加推产品,共计79套公寓,户型面积段集中在107—146平方米,备案均价为67460元/平方米,瞄准改善型购房群体。

民企大华集团旗下嘉定南翔的大华星屿项目将供应120套公寓,户型区间为107—123平方米,

备案均价约53096元/平方米,兼具性价比与区位优势;青浦徐泾的大华望樾则为全新入市项目,产品形态更为丰富,涵盖94—168平方米公寓及联列产品,备案均价约61619元/平方米,将满足不同家庭的居住需求。

临港新片区本次有两盘集中供应,成为刚需购房者的关注焦点。中铁诺德璟宸备案均价3万元/平方米,上实听海备案均价32908元/平方米,有望吸引大量刚需客群。

值得关注的是,本批次房企普遍采用“少量多批”的推盘策略,通过控制单次推盘规模,灵活适配市

场节奏,降低供需失衡风险。在认购规则方面,本次明确:若项目认购比(认购组数与准售房源套数之比)高于入围比(入围组数与准售房源套数之比),将触发积分排序规则,按购房者积分高低确定入围资格;同时,所有项目中但凡认购比高于1.3的,将严格执行“5年限售”政策,进一步规范楼市交易秩序。

此次首批新盘的集中入市,覆盖了改善、刚需等多元购房需求,价格区间跨度合理,加之灵活的推盘策略与明确的认购规则,将为新年上海楼市平稳开局奠定基础,后续市场表现值得期待。