

这些老旧小区物业费何以顺利提价

曲阳路街道探路“质价双提升”:12万平方米小区提价,收缴率超95%,物业投诉率降25.8%

■本报记者 周楠

听到小区物业费要涨价的风声,王阿姨最初的反应和很多居民一样:“这怎么行?”她算了一下,自从10多年前搬进玉田路311弄后,物业费从没涨过。身为楼组长,王阿姨担忧:老旧小区物业费涨价要大多数居民同意,这可能吗?她的担忧不无道理。据了解,上海自2015年取消物业服务费政府指导价以来,仅两成小区成功调整物业费,大部分小区多年未调价。一些物业公司经营不下去,直接抛盘走人,小区陷入无人管理的状态。相比商品房,老旧小区的物业管理水平、居民收入水平普遍较低,物业费提价更是难上加难。

然而,这件事真的做成了。截至目前,虹口区曲阳路街道已有12万平方米的老旧小区提升了物业费,提价幅度从0.1元/平方米至0.4元/平方米不等,收缴率超过95%。今年预计将再覆盖老旧小区30万平方米,三年内覆盖100万平方米,实现物业费双提升。值得一提的是,今年1至8月,曲阳路区内12345物业投诉率同比下降25.8%。

在虹口区委书记吴信宝看来,物业服务质价双提升,看似是经济指标提升,实际是党建指标和社区和谐指标的体现。

物业费和管理服务,谁先提升

虹房集团大柏树物业公司副总经理蒋彦记得,两年前曲阳路街道提出“党建引领下的周周转”工作模式,聚焦居民普遍反映,却一直没解决的问题。公司管理层被街道专门请去约谈,街

道负责人说了这样一句话:“物业费固然不高,但管理水平应首先提升,才能取信于民。”

作为上海首批大型居住区之一,建于上世纪80年代的曲阳社区已不再年轻。售后公房小区约188万平方米,近六成由大柏树物业托管。物业管理问题,也曾是矛盾焦点,投诉量占12345热线总投诉量的七成。然而,物业有苦衷:老旧小区物业费低,有时还收不到,物业人不敷出,怎么提升服务?他算过一笔账:按照目前大部分小区0.8元/平方米的物业费来算,大部分小区这笔收入都不足以支付人员薪资。物业费只能从小区公共收益里拿。但这样一来,公共收益少了,又影响日常维护。

在街道支持下,大柏树物业决定跨前一步,不再纠结“物业费和管理水平哪个先提升”的问题。在“美丽家园”建设基础上,针对社区“周周转”行动,物业投入大量人力物力,小区面貌很快发生变化。2018年底,大柏树物业还来了一次队伍“大换血”,淘汰一批观念落后的管理人员,引入的经理团队以80后为主。他们习惯走出办公室,在小区兜兜转转,服务意识大大增强。

居民见环境好了,物业服务提升了,对物业的认可感随之提升。物业也向居民说明:要想维持这样的管理水平,光靠投入肯定做不到,调价迫在眉睫。

从站着吵到坐下谈,达成共识

玉四居委会主任张卓知道,物业费涨价不可急于求成。此前,玉四居委会、业委会、物业已合署办公,大柏树物业为此增设小区物业管理员。大柏树物业也是曲阳社区诸多物业单位

中唯一建有党支部的单位。居民区党总支牵头,引领业委会、物业公司“双轮驱动”的协同社区治理,一直是曲阳社区的工作法则。

物业费由哪些部分组成?收入、支出具体是什么?想如何调整……居委会、业委会先向物业详细咨询,并代表居民要求物业在服务质量上作出承诺。

在先后召开的3次说明会上,尽管物业把收支明细列出来,显示亏空明显,居民仍不买账。有居民提出:“人家不涨,我们凭什么要涨?”张卓觉得可以理解,小区老年人超过40%,老年人大多比较勤俭。此后,居委会、物业、业委会和居民代表又开了10余次意见征询会。一次次征询后,居委干部和楼组长们试着传递出这样的信息:“每年我们的退休工资在涨,为什么保安、保洁的工资就不能涨?”“现在是花钱买服务的时代,想服务提高,为什么不肯多花钱?”“物业费提高后,就不需要从小区公共收益里拿钱,业委会可以真正用这笔钱做一些大家急需的事情。”

从“站着吵”到“坐下谈”,在一次次拉锯战中,玉四居民区关于物业费上涨的征询通过率超过70%,东四小区东东居民区的征询通过率超过90%。在完成调价征询基础上,根据每个小区实际情况测算,从2019年7月1日起,玉四小区(多层)物业费每平方米提高0.25元,玉四花苑小区(高层)物业费每平方米提高0.4元;东四小区东东居民区每平方米提高0.1元。而且,物业费的收缴率不减反升,目前达到95%以上。近日,赤峰小区也初步达成每平方米提价0.25元的调价方案(包含物业承担小区垃圾分类管理费用),涉及建筑面积15万平方米。

有了三年行动方案,质价相符

过去,对于居民一些诉求,物业往往以“就这点钱”为挡箭牌。现在变了,物业服务上不去,别谈提价,还将面临淘汰的危机感。大柏树物业拿出自有基金用于修缮公共设施,从改善社区环境开始提升服务,整改100多个问题,并按照提价承诺,让小区优美环境长效保持。今年1月,物业对保安队伍进行调整,更多年轻专业的保安来到小区。

疫情发生后,曲阳辖区物业企业在“党建引领”引领下,组成“曲阳物业联盟”,针对防疫物资短缺、部分物业公司人手不足等问题,协调物业公司相互支援。4月,物业承担垃圾分类主体责任。台风季节,物业将所有电线周围树木进行修剪,对可能倒伏的120棵大树进行加固。一天突降暴雨,一栋楼的六层渗水,造成五层一户人家漏水,原因是落水管没有及时清理。两户人家向物业提出赔偿,物业没有推诿,及时上门修复,妥善解决问题。

现在的玉四、东四居民区,门卫昼夜有人值班,没有暴露的建筑垃圾,机动车停放有序,楼道整洁敞亮,环境绿意盎然。更多的公共收益被充实到小区维修资金中去。曲阳路街道党工委书记谢海龙说,今年1月,街道制定《曲阳路街道住宅物业服务提升三年行动方案(2020—2022年)》,激励辖区各物业服务企业主动跨前,提升服务质量,改善小区硬件设施及绿化环境,推进辖区物业服务走上“提升质量、居民满意、调整价格、质价相符”的良性运转轨道。通过三年行动扶持一批、淘汰一批、引进一批物业企业,促进辖区物业行业优胜劣汰。



本报讯
(记者李宝花)
上海旅游节期间,“长三角旅游推广联盟”成立。本次旅游节首次尝试长三角三省一市共同举办,分别在南通、温州、黄山设立分会场,并推出11条长三角一体化的精品线路和一系列主题活动,如“江南吃货节”、“魔都模Young”2020青春旅游体验大赏、2020大世界“闹传统”等。

与上海旅游节呼应,2020中国南通江海国际文化旅游节同步启动。南通分会场设在南通森林野生动物园大门外广场,由主舞台文艺表演、无人机和焰火表演、南通非遗文创市集、江海美食市集、崇川夜经济市集、野生动物园火车夜演等组成。南通江海国际旅游节将持续至10月7日,其间将举办南通第四届江海之声合唱艺术节、南通市全民文化节、江海美食节、“濠博有约·欢乐夜游”南通环濠河博物馆群夜场活动、“风从海上来”上海优质文化资源进南通暨长三角万名游客畅游南通系列活动。

在温州分会场,开场活动暨温州自驾旅游文化节与上海旅游节同步启动。9月21日至10月6日期间,长三角餐桌计划温州专场活动将在沪举行,并推出“温州美食月”活动,通过线上线下结合方式展示温州名小吃、温州特色美食,讲述温州名菜故事,传播温州美食文化,打响“风味百碗”美食品牌。温州还将举办长三角艺术家走进温州暨“中国山水诗发祥地”诗词分享会、2020首届长三角美食文化周、长三角千人自驾游温州、苍南自驾黄金海岸线沙滩狂欢之旅、楠溪江房车露营电竞之夜、楠溪江星巢音乐节嘉年华、雁荡山布谷市集、“温润之星·青灯市集”等近30场活动。

作为上海旅游节三大分会场之一的黄山市,将在“中国四大古城”之一的徽州古城举办非遗夜市活动,以徽工之巧、徽玩之雅、徽茶之香、徽味之美和徽艺之韵“五徽”,集中展示黄山市旅游形象、非遗项目和文创产品。徽州非遗购物节、国乐进唐模、徽州晒秋等独具地域特色的文旅活动也常态化开展。即日起至9月20日,黄山市文化和旅游局将在锦江乐园举办三场主题活动,包括黄山市文化旅游专场推介会、“321”徽味美食推介、“徽州非遗购物节”巡回展示,还有独具特色的徽州民俗表演。其中,“321”徽味美食推介活动包含了30道特色徽菜、20道徽州小吃和10道徽州糕点等。

上海旅游节首试长三角联动办节

南通、温州、黄山分会场文旅活动陆续登场

2020年上海休闲农业和乡村旅游特色线路公布

18条特色线路畅游美丽乡村

本报讯(记者李宝花 任昉)浦东新区“乡村文创”线、闵行区“亲近自然,回归纯朴”线、金山区“花海古镇,乐活滨海”线……2020年上海休闲农业和乡村旅游特色线路暨最美乡村路昨天公布,9个涉农区的18条特色线路,将带领人们畅游上海美丽乡村。

这批特色线路经过市农业农村委、市文化旅游局和市交通委征集遴选,充分挖掘乡村多种功能和多重价值,集成美丽乡村乡村、旅游重点村、绿色田园、星级旅游景区、郊野公园、农村四好公路、最美乡村路及乡村农业、生态、文化等资源,提供更好的旅游观光、乡村美食、研学教育、休闲体验、农产品

品购买等休闲服务,体现全域旅游的特色。

近年来,结合美丽乡村建设,上海开展以“美丽家园”“绿色田园”“幸福乐园”为标志的乡村振兴“三园工程”,农村面貌发生深刻变化。今年各区线路格外突出美丽乡村建设成果,特色线路包含近30个各级各类示范点。这些美丽乡村由点及面,串点成线、连线成片,市民游客可由一处美景进入一片美景。

目前,上海已有37个乡村振兴示范村,17个乡村旅游重点村和124个市级美丽乡村示范村,30个村获得中国美丽休闲乡村称号,各类休闲农业和乡村旅游点315个,年接待游客达1800万人次。



崇明区港沿镇花卉基地。



任昉 摄

综合整治亮绿色 执法为民美家园

上海市生态环境局执法总队开展金山地区环境综合整治

文/汪晖

抓大促小、紧盯重点 以严格执法推动区域环境质量持续向好

自开展金山地区综合整治以来,上海市生态环境局执法总队和金山区、奉贤区生态环境局执法大队紧紧围绕“一个中心、两种模式、三种检查、四个一批”的工作方式开展整治执法工作。

“一个中心”就是加快推进化工企业升级改造及环境深度治理;“两种模式”就是既抓大促小、严格执法,又柔性执法、服务企业,实施“组合拳”式措施,以罚促管、以罚促治;“三种检查”就是通过开展联合检查、交叉检查、错峰检查等方式,对金山地区的重点行业、重点污染源和重点污染因子(VOCs、恶臭等大气污染物)持续加大环境执法力度;“四个一批”就是基本达到“查处一批、关停一批、规范一批、调整一批”的目标。

为此,总队抽调了吴晗笑、万帆、郭雅文、洪啸、阳峰、刘岳等一批年轻的业务骨干,“战斗”在执法一线。他们始终密切配合、团结协作、勇于奉献,将自己的智慧和汗水奉献在金山环境综合整治这片乐土。他们加紧研究金山地区污染物分布及排放规律,梳理辖区内违法排放恶臭、粉尘和挥发性有机物的企业,重点推进涂料、印刷、包装、化工等行业VOCs治理进度,梳理形成全市VOCs无组织排放“行为罚”查处及裁量规范,对金山地区重点企业及园区全面建立空气污染源自动监测站,实时监测溯源,组织开展专项检查,切实抓好辖区内空气质量的改善。

总队与两区大队除了每月3-4次持续对污染排放名单内企业开展“两白一黑”的执法检查外,还加强了重点污染源的专项检查。对一企业量大大的化工企业,通过前期梳理分析日常监管、排查摸底,企业自查自纠及信访投诉等综合信息,严密组织、精准部署每月一次的专项检查,通过打破常规模式,做到“三个结合”,即:执法与监测相结合,自查与检查相结合,法律与技术相结合,确保执法到位、有的放矢,有效推进了石化行业环境治理及升级改造工作进度,促进其精细化管理水平。

同时,依照新“环保法”“大气法”,上海市环保条例等法律法规规定的法律措施,运用按日计罚、查封扣押、限产停产等强制措施,“出重拳”打击环境违法行为。如对某印刷公司“废气长期超标”及以“逃避监管的方式排放大气

金山区背靠杭州湾,接壤浙江嘉兴,域内有上海化工区、上海石化两大化工基地。它曾是本市环境整治的重难点,经过一批批环境执法人长期的不懈努力,如今的金山河水变清了,空气变净了,群众脸上的笑容更多了。



污染物”的违法行为作出责令停产整治的决定,共处罚235万元,并移送公安部门行政处罚;对两家船厂VOCs无组织排放拒不改正的行为实施按日计罚,合计处罚近680万元。

更新理念,强化创新 以教育服务激发企业环境保护的内生动力

执法人员在对环境违法行为坚持“出重拳、用重典”的同时,还引入“柔性”管理的理念,即对情节轻微,没有造成环境影响的环境违法行为,运用引导、警示、教育等手段,督促各类企业守法自律,转变“重处罚、轻纠正、弱指导”的模式,使企业不敢违法、不能违法、不想违法,使执法“既有力度,又有温度”。

执法人员积极开展大调研工作,聚焦企业、群众最盼、最急、最怨的突出问题,在总队的统一部署下,先后调研了上海石化、危险废物焚烧处置单位、周边造船企业以及上海

化学工业区等十余家企业群体,力求找准工作短板和问题症结,真正做到“沉下去、寻良策、觅良方、见实效”。基本摸清了本市危险废物焚烧处置现状,推动解决一般固体废物、危险废物焚烧处置困难及处置费用偏高等问题。

在执法工作中,执法人员主动向企业提示企业环境违法风险,发放《企业环保守法自律典型案例宣传手册》,督促企业组织学习新版《固体废物污染环境防治法》,指导企业落实污染防治措施。坚持创新执法工作模式,积极尝试鼓励公众参与,注重媒体曝光、购买社会服务、建立环境执法“专家库”。执法成效的提高离不开队伍建设的创新。在金山地区环境综合整治中,构建了市、区、镇(街道)等多层次环境监管体系,力争做到全覆盖监管,全时段执法,全天候出动,经常性开展错峰执法、交叉执法、跨区执法,以最小的环境执法成本达到最大的执法效益。依托金山、奉贤两区执法及街镇巡查部门,重点对金山区、奉贤区1627家淘汰类违法违规建设项目进行抽查,确保清理



企业做到“两断三清”。

加大投入,积极整改 以群众满意作为环境整治的“无形”标准

“环境整治的好坏,群众是最有发言权的。始终把群众是否对环境满意作为环境整治的‘无形’标准”,是环境执法人不变的理念。经过两轮的环境综合整治,群众对生态环境满意度从2015年的63.48%上升到2019年的78.98%,群众的信访投诉大幅下降,该区环境空气质量(AQI)优良率上升了12个百分点,PM2.5平均浓度下降38.98%,生态环境质量得到有效改善。

为此,不论是政府部门还是各类企业都投入了大量的人力、物力、财力,以“时不我待、只争朝夕”的精神投入到整治中,还好历史的“欠账”。

以金山区为例,2015年以来的两轮环境综合整治累计投入资金300多亿元,推进整治项目735个,涵盖了产业结构调整与升级改造、废气深

化治理、环境基础设施建设等多个领域。

上海石化作为区域内大型化工企业,认真按照金山地区环境综合整治行动要求,积极整改。2015年至2018年,实施了第二轮环保隐患治理和达标环保项目,累计投入超过15亿元。2018-2020年,完成了环境综合整治项目29项,累计总投资约12.7亿元。对于VOCs治理,他们也下了功夫。在储运罐区,他们投用了RTO炉气这一新型高效的有机废气处理设备,将罐区尾气收集后深度焚烧处理,大量消除污染物;在污水处理系统中进行密闭加盖,并在盖体边缘采用水封结构,有效解决了盖体与池体间的密封问题,避免了异味泄漏;他们攻坚克难,通过不断调研和论证,落实了焦池密闭、密闭化焦炭提升系统、气相收集治理等一系列配套改造,实现了焦化密闭除焦,无组织排放得到彻底根治。

对于厂区和厂界的异味问题,他们也采取了零容忍的态度,创造性地开展了“万人行动查异味”行动。从寻找异味入手,企业在治理设施运行、大气自动站溯源、LDAR工作、大修期间环保管理等方面紧密配合,坚决把异味发生的根源找到,将它“扼杀在摇篮”。经过一系列的整治,企业员工的绿色理念逐步增强,厂区边界VOCs浓度大幅下降。在有3928名群众走进上海石化参观中,抽样问卷显示98.02%的来访者认为上海石化环保工作进步很大。

金山二工区还主动开展管理培训、园区监测、巡查评估等第三方环境服务,帮助企业落实主体责任。

经过两轮的综合整治,通过强化执法,企业的环保意识在不断增强,环保治理的投入不断加大,污染治理进度加快,企业的内生动力得到激发。

