

徐汇区湖南路街道破解衡复风貌区内老旧小区物业费调价难 区区0.3元物业费调价为何分两步走

焦点

本报记者 舒抒

热闹的武康路上,与安踏零碳概念店、网红西餐厅“SOMETHING”一墙之隔的武康路106弄,是衡复风貌区中典型的闹中取静型小区。今年1月1日起,这个房龄超过60载的老小区将迎来新变化——已经施行两年的物业费价格将从每月每平方米1元上调至1.1元。在此之前,小区在2024年元旦完成第一轮物业费调价,从维持10多年的0.8元上调到1元。

为何区区0.3元的物业费调价要分两步走?记者从徐汇区湖南路街道获悉,武康路106弄是街道创新探索的物业费阶梯式调价的代表案例,通过将物业费目标涨幅拆分成若干部分,实行分步调价,居民根据物业服务提升后的体验度,再来决定下一步调价是否继续推进。

这不仅让居民对物业费调整有了更充分的参与度和决策权,也让物业服务企业在破解物业费调价难的同时,有了更大的积极性来提供优质服务。在两年多的探索中,湖南路街道为上海风貌区内的老旧小区摸索出一条物业服务快速实现“优质优价、质价相符”的可行路径。

先算一笔账

武康路106弄是典型的售后房及公房混合小区,居民67户,总建筑面积为5249平方米,居民以活力老人为主。小区面积不大,穿过公共通道,一座精巧的花园映入眼帘,与高大的香樟树组成了一片静谧的小森林。树木与居民楼的间隙中,通过“美丽家园”项目更换的金属晾衣架,为这个幽静的小区平添了不少烟火气。

徐房集团下属衡复物业管理部经理韩焯算了笔账:2024年元旦首次调价后,小区物业费从0.8元涨到了1元。这1元物业费包含每月每平方米管理费0.18元、保洁费0.26元、保安费0.36元,售后房维修费则按每月每平方米0.19元计收。

不过,即便物业费涨了0.2元,居民日益增长的物业服务需求与物业企业的实际收支之间依旧存在差距。原因在于,如果引入市场化的保安、保洁人员,小区的物业管理成本就要达到每月每平方米4.71元,远高于首轮调价后收取的1元物业费。

根据上海市人力资源和社会保障局的公告,2023年7月1日起,全市最低工资标准调整至2690元,小时最低工资标准调整至24元。以武康路106弄为例,物业费上调至1元后,目前小区保安的工作时间为每天16小时,还要兼顾小区清洁清扫工作,全年仅这一项的人力成本支出就超过10万元。

“在沟通调价的过程中,居民同步提出,希望了解物业服务成本的每一项开支究竟如何构成。”韩焯表示,对物业公司来说,这样其实能帮助业主更好地理解物业费调价的初衷。于是,衡复物业制作了一份专属于武康



武康路106弄是典型的售后房及公房混合小区。

舒抒 摄



常熟路沿街的瑞华公寓建成于1928年。 资料图片



湖南路街道辖区有不少老旧住宅小区。 资料图片

路106弄小区的调研报告,明晰了物业成本的每个条目。从报告中可知,该小区的物业管理收益主要包括机动车包月停车费、非机动车停车费、街道物业一体化管理补贴等。

物业支出方面,人力成本是最主要的开支。售后房维修费支出包括绿化养护、设备电费以及小修费用,武康路106弄的绿化面积为3591平方米,以每平方米每年养护单价2.6元测算,全年绿化维护成本约9337元。除此之外,小区内的居民楼道灯、门卫用电、监控、电子屏、路灯、电子灭蚊器等设备的电费以及小修费用,总计8200多元。衡复物业在测算过程中,尝试过“去市场化保安保洁”版本的物业费模型,得出的物业服务成本价为1.15元,与武康路106弄最新上调后1.1元的物业费价格非常接近。“但居民普遍反馈,这么多年来习惯了小区有专职保安照看,这个人力成本不能省。”韩焯说。

一体化服务

居民对独立保安门岗的需求,与湖南路街道的客观环境有关。街道办事处副主任张翌介绍,面积1.73平方公里的湖南路街道,整个辖区位于上海最大的历史文化风貌区——衡复风貌区,964幢风格各异的花园洋房和214处历史悠久的弄堂穿插其间。街道89个住宅小区中,老旧小区小区84个,占比高达94%,即便是高档商品房也大多有20年左右的房龄。

一方面,风貌区内房龄老化带来

了维修需求的增长。另一方面,商业繁荣使得商居融合的挑战日益显著,因此,居民对物业服务的要求不断提升,亟待物业费调价的也不只有老旧小区。以建于1999年的商品房亦园大厦为例,截至2024年,小区物业费维持在每月每平方米11.46元长达12年。2023年小区预算显示,即便全额注入公共收益,仍存在资金缺口。若不调价,物业将通过优化保安、保洁岗位等方式控制成本,但由此可能引发物业服务品质的不稳定,因而物业费调价迫在眉睫。

当物业费调价成为大势所趋,怎么调整、如何保证质价相符,尤其要“涨”得有理有据,这是属地政府与物业公司要直面的课题。武康路106弄小区业委会主任施晓栋介绍,居民对物业管理其实并没有什么意见,小区矛盾主要来自其他因素。譬如,武康路网红商户带来的油烟和日间噪声扰民,还有停车位紧张、充电桩不足等风貌区住宅小区的常见困扰。想要居民从心里认可调价,这些问题就得先行解决。

“物业一体化”管理此时发挥了积极作用——物业公司可将散落在同一片区内的“袖珍小区”、独栋居民楼、沿街公寓等难以规模化管理的住宅空间进行统一服务,由此摊薄保安巡逻、保洁清扫的成本,又能对上述住宅完成基本的托底服务,在控制成本与保障服务之间寻求平衡。

在一体化管理的基础上,湖南路街道采取“一小区一方案”,引导物业公司主动为小区居民解决“老大难”问题,用实际行动获得居民的信任。2023年末的一个冬日,武康路106弄小区会议室里

高朋满座,湖南路街道党工委和华康居民区党总支搭建了沟通平台,邀请小区周边商户、一墙之隔的隐居酒店负责人等来到居委会,与居民代表、业委会成员面对面交流。居民细数商户经营对日常生活的影响,商户则现场承诺,恰好周边武康路沿线商户的业主复复投资与衡复物业均隶属于徐房集团,区属国企在此轮沟通中成为关键的协调者。

在施晓栋看来,这次破冰对居民接纳物业费上调起到了重要作用。“居民了解到噪声、油烟污染与小区物业的管理并无直接关联,更看到了物业公司积极解决问题的态度。”

不过,真到了要白纸黑字落实物业费调价时,居民内心还有一道坎——调价得有理有据。这就有了上文中,衡复物业为武康路106弄专门制作的物业费情况报告。报告中清楚列举了物业管理成本、人力成本,明晰了调价后小区物业、保安和保洁等应履行的责任义务。以“清洁服务标准及作业频次”为例,除了惯常的路面清扫、墙角除杂、清掏地沟等,还细化到对风貌区内容易出现的苔藓“要用专业草酸清洗剂消杀”,积极回应了居民对服务品质的期盼。

先试后付模式

“小幅度、强关联”的物业费阶梯式调价模式在湖南路街道全域推广,进而延伸出了物业服务“先试后付”的新模式。

常熟路228弄,这里的房屋建造年份从1936年至1987年不等,房屋维修需求显著。但由于小区此前一直采取弄

管会自治,没有直管物业,物业费也长期维持在0.18元的最低托管水平。2025年4月1日起,小区开启物业费“先试后付”试点,由衡复物业先行提供标准化的物业服务,居民认可后,正式将物业费上调至0.8元。最终,小区物业费在2025年12月正式完成调价签约。

8个月的“先试后付”阶段,物业公司做了哪些事?韩焯介绍,衡复物业首先与湖南路街道一同为常熟路228弄争取到徐汇“三旧”变“三新”旧住房综合改造的机会。居民看到小区硬件设施改善后,自然希望“软服务”也能跟上。“这是与居民沟通物业费调价最初的心理基点。”

在“先试”期间,物业公司围绕小区最突出的矛盾“停车”问题制定方案。“亲子停车优惠”模式很快出炉:前来小区探望老人的车辆,登记后可在弄堂内免费停车4小时,可满足家属探望老人、一同用餐的时间需求。超过4小时后,停车费增不减,且物业公司并非完全围着经营业绩转,这为物业费从0.18元“托底价”涨到0.8元“标准价”奠定了基础。

“先试后付”模式还为上海市中心尤为常见的沿街公寓小区提供了更灵活的物业费调价方式。

位于常熟路沿街的瑞华公寓,是建成于1928年的上海市优秀历史建筑,其物业服务由徐房集团旗下高建物业负责。2023年前,大楼每月每平方米1.35元物业费已维持多年。但近年来,

面对日益上涨的人力成本以及维修基金的不足,物业运营压力日渐增加。同时,伴随风貌区游客增长,居民对24小时安保、每日保洁以及历史建筑修缮的需求也越发迫切。

为此,湖南路街道为瑞华公寓引入“服务承诺前置公示”举措,在物业费调价前,针对保洁服务开展为期1个月的升级试运行,保洁频次从每日1次提升至2次。居民感受到物业服务“价值质升”的切实变化后,物业费收缴率上涨至98%。

如何常态长效

过去两年间,湖南路街道通过“小步慢行”式调价,结合“物业一体化”“先试后付”等举措,探索出“服务先行—满意度评估—调价启动”这一适用于风貌区住宅小区的物业费调价联动机制。截至2025年末,街道累计完成23个试点小区的物业费调价或维修资金续筹,居民对调价方案的平均支持率超过85%,调价平均幅度高达152%,物业费平均收缴率也从原先的65%提升至89%。

在对全域20余个小区完成物业费调价后,湖南路街道梳理出了风貌区内住宅小区物业治理的几大难点,包括房龄偏老、停车位不足、面积小造成公共收益偏低、“大弄包小弄”布局频现、保安保洁年龄偏大、维修基金濒临临界点等。还有个更突出的问题:标准化的物业服务成本超过每月每平方米4元,物业费即便从0.8元涨到1元以上,不还是杯水车薪吗?

湖南路街道社区管理办主任闫骏介绍,在徐汇区,物业公司和街道可通过“满意物业三年行动计划”、“美丽家园”硬件设施改建等项目提高居民认可度,从而提升物业费调价意愿。

以武康路106弄为例,小区破损已久的晾衣架借助“美丽家园”项目全面换新,缓解了小区维修资金的压力。在物业费第一轮调价0.2元成功后,徐汇区给予该小区物业费提价补贴0.2元,其中0.1元纳入小区维修基金,0.1元作为对物业公司的激励,保障了小区维修基金和物业公司自身都能得到良好运转。

商品房亦园大厦也运用类似的政策工具,抓住徐汇“调价补贴+维修资金优化”的政策窗口期,将约20%的物业费涨幅拆解为“16%的基础涨幅”与每月每平方米“1元补贴”两部分。其中一半补贴存入业主单元的维修资金账户,另一半用于补充物业管理费。

物业费调价过程中,居民最关心的三个问题依次是“为什么涨价”“怎么涨”“涨价后如何保证服务质价相符”,且常态长效。施晓栋告诉记者,不少居民盼望物业费调价后,能尽快满足武康路沿线居民的买菜需求。“我平时靠叮咚、盒马等平台买菜,但对玩不转智能手机的老年人来说,买菜确实不太方便。”对此,湖南路街道和衡复物业均表示,正计划与相关市属国企合作,为居民区引入蔬菜大篷车等服务,实实在在解决老百姓“菜篮子”需求。

当然,在相关标准做出变化前,物业服务企业还是应先从自身的服务能力上找提升空间,只有获得居民认可,调价才能真正成为大势所趋。

锚定战略重点 深化改革攻坚

(上接第1版)加强对科技政策的一揽子评估,放大政策集成效应,提高资金使用效益。

会议指出,要进一步厚植创新生态。张江科学城要聚焦建设国际一流科学城目标任务,加快优化完善管理体制机制,全力营造良好创新生态,产业生态,加大政策、空间、要素等支持力度,全力支持高增长企业特别是瞪羚企业、独角兽企业茁壮成长,全力引育世界一流企业。要推动科创园区规模化集约化发展,在加强高质量孵化器建设上持续用力。要高质量服务科技企业走出去,深化国际科技开放合作。

突破5500万标箱 上海港“16连冠”

(上接第1版)洋山三期码头使用AI大模型进行配载,在计算集装箱合理装船的方案时,速度提升13倍,装船翻箱率下降20.6%。2025年,洋山三期码头集装箱吞吐量首次突破1000万标箱。

服务方面,口岸单位持续优化营商环境,长三角多式联运“一箱制”再提速,2025年上海海港铁联运箱量首次突破100万标箱,达111.6万标箱,同比增长16.7%。

洋山港海事局深化实施“双向通航”“双窗口离泊”“双套泊作业”“双档靠泊”等“四双”创新举措,港口通航效率居于全球领先水平,码头泊位综合利用率持续稳定在84%左右,助力上海洋山深水港2025年国际干线集装箱船舶艘次、内支线集装箱船舶艘次与2024年相比

原则通过年度立法计划等

(上接第1版)会议决定将市十六届人大四次会议有关事项和筹备工作情况的报告及大会有关事项的草案、市人大常委会工作报告草案提请常委会第二十七次会议审议。会议听取了有关事项任案的情况说明,决定将相关人事任免案提请常委会第二十七次会议审议、表决等。

会议强调,要强化上下统筹、市区协同,加强跨部门、跨领域、跨层级贯通协作,推动科技任务实施、成果应用推广与行业规划、产业政策对接衔接,齐心协力开创上海科技创新工作新局面。

会议听取上海国际科技创新中心建设2025年工作进展及2026年工作打算、我市财政科技支出、张江科学城建设、国家战略科技力量和新型研发机构建设等情况汇报。

市领导吴伟、张为、李政、华源、陈杰出席会议。

分别增长3.2%、8.7%。

海事部门还创新实施全潮水时段“三套泊”作业。2025年,这项高难度的协同作业在上海洋山深水港开展了227次,涉及1362艘次国际干线集装箱船舶,平均每次为每艘船舶节省约2小时。这一创新举措为港口挖掘了约108万标箱的额外作业潜力,提升岸线利用率5%。

上海国际航运中心服务能级持续提升还体现在清洁能源加注上。2025年,上海港首次为国际航行船舶加注国产绿色甲醇。此外,上海本地10万吨级绿色甲醇项目于2025年年底投产,助力上海港清洁能源加注中心建设。未来,上海港有望持续吸引清洁能源船舶靠泊,进一步提升集装箱吞吐量。

会议还听取了市人大农业农村委关于市政府办公厅对有关检查本市贯彻实施《中华人民共和国种子法》《上海市种子条例》情况报告审议意见的复函的评价意见。

市人大常委会副主任郑钢淼、周慧琳、宗明、陈靖、徐松松出席。

(上接第1版)朋友们纷纷关切地问他:“启动资金有多少?技术方案成熟吗?商业模式想清楚了吗?”得知伯涵几乎是零成本注册了公司,他们这才清楚,原来在上海,一个尚在孵化阶段的初创公司,也能被认真对待,可以快速落地。

“我在上海的第二个家”

如此不同的创新创业生态,伯涵在算力科技入驻漕河泾开发区AI校友中心后,感受更加深刻。

作为专注于服务AI赛道初创企业的孵化器,AI校友中心围绕企业不同发展阶段提供全周期全流程精准服务。“通过微信就开了家公司”,背后是AI校友中心全程对接街道、工商等部门,高效完成线下材料提交与银行开户,企业得以快速落地。“几乎零成本”,得益于AI校友中心不仅提供低价格的办公空间和配套设施,还依托托管降低企业运营成本。

作为漕河泾开发区“算力应用赋能平台”首批试点单位,AI校友中心为在孵企业提供算力

“上海有着最好的创业环境”

支撑,加速其技术迭代。“做AI的人都清楚,算力一直是个现实挑战。”伯涵说,“我有位朋友在法国一家AI公司工作,他们算力成本很高,每周开会,老板都要精打细算,提醒大家‘省着点用’。而我没有这方面的顾虑,可以更专注于模型和产品的打磨,相当于加速了概念验证。”

在AI校友中心的助力下,算力科技参加了世界人工智能大会,在第五届“海聚英才”全球创新创业大赛中获得徐汇区二等奖。就在不久前,AI校友中心还联合企业组织了摩洛哥及非洲市场出海宣讲会。

如今,除了在学校授课,伯涵几乎天天待在AI校友中心。“因为这里经常举办各类活动,我有许多机会结识上下游的潜在客户、供应商以及合作伙伴。这里是我在上海的第二个家。”

享受“有意义的忙碌”

创业一年,伯涵的生活有了很大的改

变。微信消息不断涌入,他感受到自己被需要、被信任。

“我常常觉得自己很幸运,能在上海开启这段创业旅程。”伯涵说,他非常享受这种“有意义的忙碌”。

凭借在法国攻读博士期间与世界500强企业法国电力公司的合作经验,伯涵很早就深入能源优化领域。这一方向不仅源于实际需求,其核心算法驱动的系统优化,也对接他应用数学的专业背景。

目前,公司的核心产品已完成研发,正处于关键的验证与客户培育阶段。这套产品如同为楼宇或工厂安装了一个“智慧大脑”,利用AI算法驱动,让空调系统精准响应温度、人员、天气及设备状态的变化,以降低能耗、节约运营成本和减少碳排放。

在中国提出“双碳”目标背景下,伯涵对未来充满信心。“上海有着最好的创业环境,我相信我们也可以通过增添一份自己的力量。”



美景不止于方寸之间

回归自然生活·拥有健康人生