



2025年12月18日，静安区蕃瓜弄小区旧住房改建(拆除重建)项目完成主体结构封顶目标。

本报记者 张海峰 摄

从“被动补救”向“主动防控”迭代升级，推进群众宜居安居 为房屋建立全周期健康档案



市人大代表 时钧仑

全生命周期管理覆盖建筑规划设计、施工建造、使用维护、更新改造至拆除的全链条，通过定期体检提前排查隐患。这种“整体管控”的模式，尤其适用于砖木结构历史建筑多、安全隐患隐蔽性强的上海中心城区。

本报记者 舒抒

上海“十五五”规划纲要草案及政府工作报告都提到了“强化房屋全生命周期安全管理”，以此作为推进群众宜居安居的重要一环。

市人大代表、上海静安置业(集团)有限公司董事长时钧仑表示，对于历史建筑密集、更新与保护任务并重的上海中心城区而言，“房屋全生命周期安全管理”可视作破解历史建筑保护与居住安全矛盾的一次理念革新——既是从“被动补救”向“主动防控”的迭代升级，也是对“预防为主、防治结合，规范使用、确保安全”房屋使用安全管理原则的深化实践。

“传统的房屋维修多是‘头痛医头、脚痛医脚’，譬如屋顶漏水才修补、墙体开裂才加固。”时钧仑表示，房屋全生命周期安全管理的一项重要特质，就是从“事后补救”向“事前预防”转变。

全生命周期管理覆盖建筑规划设计、施工建造、使用维护、更新改造至拆除的全链条，像对待“生命体”一

样，为房屋建立全周期的健康档案，通过定期体检提前排查隐患。将建筑以整体为单位进行管理，兼顾结构安全、设施性能、风貌保护与宜居需求。这种“整体管控”的模式，尤其适用于砖木结构历史建筑多、安全隐患隐蔽性强的上海中心城区。

全生命周期安全管理的背后，也蕴含“人工运维”向“智慧赋能”的转变。传统的房屋检修依赖人工巡检，不仅效率低，隐患排查也不全面。全生命周期管理则融合了各类智慧技术，能实现房屋的实时监测、智能预警，安全管理变得更加精准高效。

时钧仑在工作调研中注意到，一些地区已经探索利用物联网、AI技术、房屋健康码等手段，对建筑进行动态监测和风险评估。

静安置业自2018年起就在张园等重点项目中，探索应用智慧技术，形成覆盖监测、修缮、运营全环节的科技应用体系。他说，在历史文化风貌区，建立三维“BIM+GIS”系统，在建筑结构关键部位安装红外感应、振动监测设备，对地基沉降、墙体裂缝等数据实时采集，对温感、

湿度等建立预警阈值，可提前防范老建筑风险。

房屋全生命周期管理还需要持续的资金投入。时钧仑表示，在资金保障方面，可积极探索“活化收益反哺”的模式。譬如，探索房屋养老金制度，设立“基础账户+应急账户”双轨机制，试点“历史建筑修缮保险”。

时钧仑结合日常工作和调研，建议可从三个方面完善房屋全生命周期安全管理的顶层设计。

第一是制定统一的标准体系，出台本市历史建筑全生命周期管理办法，明确老建筑的体检指标、修缮工艺、资金使用标准，避免“一区一策”。

第二是建立市级数据平台，整合住建、规划、交通等部门数据，开放建筑的历史图纸、地下管线等信息，同步接入物业智能化管理服务平台、档案数字化系统等企业端数据，实现数据贯通共享。

第三是加大人才扶持力度，将“房屋体检师”纳入上海市紧缺人才目录，给予培训补贴，同步设立专项基金，鼓励年轻人学习传统修缮技艺。

保租房建设

既让年轻人租得起 也让年轻人住得好



市人大代表 吴红萍

上海应进一步提升公租房项目配建标准，为租户提供更好的居住环境和空间品质。同时，要着力优化公租房配套服务，进一步完善公共文化供给和周边配套服务。

本报记者 鄂林桦

上海两会期间，一条重磅消息引发广泛关注：上海启动收购二手住房用于保障性租赁住房，正在浦东、徐汇、静安等三区率先试点。

在市人大代表、长宁区仙霞新村街道虹旭居民区党总支书记吴红萍看来，收购二手住房作为新增渠道，将扩大公租房的供给量，有效缩短建设周期，优

化区域布局。

“增加保租房数量，提升保租房品质，是吸引青年人才、提升城市竞争力的关键所在。”吴红萍表示，持续推进保租房的建设和筹措，能让更多来沪青年人才实现住有所居、住有宜居，进而持续激发城市的创新发展活力。

此前，吴红萍经过实地走访与深入调研发现，部分保租房项目在供需平衡、配套完善、交通出行等方面存在短板。“保障性租赁住房要以需求为导向优化供给，结合产业发展、人口导入以及人才成长不同阶段的居住需求，进一步增强保障性租赁住房的适配性。”吴红萍说。

调研中，一些住户向吴红萍反映，保租房存在隔音不好、小区公共设施欠缺等问题。“我们的保租房，不仅要让年轻人租得到、租得起，更要让年轻人住得好。”她建议，上海应进一步提升公租房项目配建绿地、体育运动设施、儿童活动设施的配置建设标准，为租户提供更好的居住环境和空间品质。同时，要着力优化公租房配套服务，进一步完善公共文化供给和周边配套服务，更好满足青年在学习培训、就业、创业、养老、托育等方面的需求，保障青年人才安居。

“不少青年住户都希望住房在满足基本生活需求外，还能提供更多情绪价值，尤其是归属感。”吴红萍认为，有温度、有活力的社区，才能让青年真正融入城市、安居乐业。她建议，保租房社区应组织更多社交、文化活动，激发住户参与社区治理的积极性，为青年人才创造兼具吸引力和归属感的生活环境。

物业管理

打造全市统一平台 打通治理难点堵点

■民进上海市委建议，强化党建引领物业治理，建立居民区党组织与居委会、业委会及物业每周合署办公制度

本报记者 鄂林桦

如何推动物业管理从“管秩序”向“优服务”转型，让“家门口的幸福”落地生根？近年来，上海持续推进物业治理工作取得积极成效，但居委会、业委会、物业公司“三驾马车”依然存在权责不清、监管乏力等问题，公共事务推进难、业主权益保障弱、物业纠纷高发等痛点堵点仍然存在。对此，民进上海市委认为，亟待系统重构治理模式。

民进上海市委调研发现，当前物业治理手段趋于落后，大部分小区遇到重大事项，尤其是需要按业主意愿进行投票表决时，仍以人工操作为主，大多采取上门征集签名、纸质投票、现场投票开票等方式，“代签冒投”的现象屡见不鲜。普通业主难以获得物业管理的详实信息，损害了业主的知情权、参与权和监督权。

评价与监管体系缺位，也是物业治理领域面临的挑战。目前，物业服务质量管理评价基本由主管部门内部组织实施，缺乏业主广泛参与且公开、透明、可追溯的评价机制。

针对这些问题，民进上海市委建议进一步强化党建引领物业治理，建立居

民区党组织与居委会、业委会及物业每周合署办公的制度，并选派党建引领覆盖物业企业，实现党组织对业委会、物业的嵌入式监督。属地街镇还可尝试将物业人员纳入社区网格员体系，赋予其安全隐患排查、应急事件首报等职责。

打造高标准、严规范的全市统一社区物业管理公共平台，是提升住宅小区物业管理效能的重要途径。民进上海市委建议，可依托房屋产权登记数据库、“随申办”App等系统，在“上海物业”平台的基础上，开发具有业主电子投票、合同与财务信息公示、物业及工程服务双向评价、投诉建议处理等功能的“社区物业管理数字系统”，实现表决过程可追溯、信息公开可复核、服务评价可量化，切实维护业主权益、提升物业服务水平。

此外，还要进一步细化企业的市场准入机制，让居民享受更加优质、舒心的物业管理服务。民进上海市委建议，上海可探索建立地方性物业服务标准，将服务内容细化为若干个等级，明确各等级对应的服务要求和收费标准。同时，引入第三方评价体系，对连续两年不达标的企业实施市场禁入，尤其要整顿手续不合规、服务不规范、服务质量差、业主不满意的物业公司，进而推进行业整合提质。

面对不同住宅小区的多元需求，物业公司还应拓展更多个性化服务。民进上海市委建议，鼓励物业企业向居家养老、健康管理、家政服务和社区团购等服务领域延伸，由业主“点单付费”，不断挖掘服务的附加值和边际效益，实现双赢。

两会议政录



市人大代表 马瑜

统筹审批监管 告别“拉链马路”

部分社区道路反复开挖，建议建立严格联合审批机制，并强化施工全过程管理。道路修复的验收标准也应明确。



市政协委员 李凌

上海机场出入境 能否更“丝滑”?

上海机场出入境能否更“丝滑”?建议打通各申报系统数据壁垒，同时在航站楼内增设实体SIM卡领取点，优化WiFi认证流程。



市政协委员 戴敏

上海如何擘画 科学智能新蓝图

加快建设高质量科学数据公共平台，需要推动科学数据有序开放与共享，鼓励研发面向科学计算的专用AI算法和模型。

