



# 上海将出台《实施意见》推进物业行业提质增效 破局“小弱散” 管好“钱袋子”

记者日前从市房管局获悉,今年,上海将出台《上海市推进物业行业提质增效的实施意见》,针对群众反映强烈的业委会组建运行难、物业行业“低质低价低效”、老旧小区“小、弱、散”等突出问题,上海以党建引领为抓手,先后出台多项政策文件,为物业治理攻坚明确方向、细化任务,持续打通社区服务“最后一公里”。

## 组建“共同体” 规模化管理提升能级

上海老旧小区体量大、物业企业分散的问题较为突出。数据显示,全市建筑面积低于1万平方米的小区超过1600个,多为2000年之前建成的老旧小区;在1833家住宅物业服务企业中,仅管理1—2个小区的小微企业达854家,占比接近半数。小规模分散管理导致服务成本偏高、服务标准不一,直接影响居民居住体验。为破解这一痛点,上海从“引入优质企业”和“推进小区合并”两方面双向发力,推动物业行业向规模化、品牌化转型。一方面,指导各区建立临时物业服务企业预选库,优先引入区属国有优质物业、大型品牌民营物业,通过市场化竞争、临时托管等方式,承接老旧小区、矛盾纠纷突出小区的物业服务,以优质资源带动服务水平提升。另一方面,积极推进相邻小区合并管理,

通过物业管理区域整合、多项目联合招标等模式,实现集中运营、统一服务,有效降低管理成本、提高服务效率。2021年至2025年,全市已有496个小区完成合并,虹口、徐汇、临港新片区等率先开展联合招投标试点,取得良好成效。

各区结合实际探索创新路径:静安区实施“归并一批、引进一批、淘汰一批”举措,推动小微企业整合、品牌企业入驻、劣质企业退出,并对公房小区实行一体化管理;徐汇区漕河泾街道将金谷园、金浦大厦、铭源大楼三个老旧小区组建“管理共同体”,联合招标引入优质物业,彻底解决小体量小区“引不进物业、留不住好物业”的难题。

根据即将出台的实施意见,上海将围绕“行业发展”与“行业管理”双轨发力:在发展中引导企业深耕基础服务、拓展“物业+生活”多元服务,培育龙头品牌企业;在管理上强化政府监管,推动物业服务“质价相符”,完善收费机制,加强人才培养与智慧物业平台建设,最终实现服务更规范、收费更合理、管理更透明。

## “三统一”制度 业委会履职规范运行

业委会是连接业主与物业的核心纽带,

其运行规范与否直接关系到小区治理成效。针对业委会运行不规范、公共资金监管薄弱等问题,上海将全面推行财务管理“三统一”制度,以闭环管理保障公共收益阳光安全。

一是公共收入统一记账,开设小区公共收入监管账户,鼓励引入第三方机构代理记账,确保账目清晰可查;二是维修改造项目统一审价,对小区维修更新工程集中采购审价服务,保障资金使用合规高效;三是业主大会资金统一审计,实行年度常态化审计,鼓励各区给予财政支持,强化全程监督。

通过“统一记账、统一审价、统一审计”,小区公共资金每一笔流向都公开透明,既推动业委会规范履职,也让业委会成员安心干事、放心服务。

金山区金浦苑小区试点成效显著。在房管部门与街镇指导下,小区设立“物业+业委会+银行”三方监管账户,替代原有单方管理模式,严格规范公共收益收缴与支取。实施以来,小区公共收益年增幅达8%,物业企业续聘表决通过率超过95%,业主满意度大幅提升。

未来,上海将不断深化物业行业提质增效,破解发展瓶颈、优化供给结构;同时抓实抓细业委会规范化建设,以刚性制度管好公共资产,让小区治理更有序、服务更贴心、环境更宜居。 本报记者 杨玉红

### 碧云绿地·漉动公园

位于浦东新区的碧云绿地·漉动公园在5月初解锁了全新17.6公顷的生态绿地,开放总面积达到36公顷,张家浜以南区域更将实行24小时全天候开放。漉动公园坐落于中环线西南侧,规划总面积约55公顷,2022年率先开放约20公顷湿地,至今已迎接34万人次游客来访。公园以“生态修复”为核,以“秋水山林”为韵,引张家浜活水,营造三大湿地、九处湖群。碧水栈道蜿蜒而入,漫步其中,天、水、林融为一体,一步一景。此次全新开放的区域以湿地、湖泊与水森林为生态基底,更融入多处精心设计的人文景致。同时,公园新增翠柏路2号门、金港路4号门两处出入口,并同步启用3号门停车场。 本报记者 张龙 摄影报道



## 中外媒体财经沙龙解读中国消费市场回暖 从“买不买得起” 转向“值不值得买”

本报讯(记者 张钰芸)上海市新闻办昨天举办中外媒体财经沙龙,围绕全球视角下的中国消费市场展开深度解读。“秦朔朋友圈”创始人秦朔、中欧陆家嘴国际金融研究院副院长刘功润、百观科技CEO吴冕卿三位嘉宾,立足宏观趋势,市场逻辑与权威研究数据,破除“消费降级”“市场疲软”等片面认知,共同揭示:中国消费正从价格导向转向价值导向,市场回暖信号持续释放、日渐明朗。

### 本土品牌快速崛起

当下,不少机构常用“K型分化”定义中国消费市场特征,即国内不同区域、不同代际群体,同时呈现消费升级与消费趋于理性的发展态势。但“K型分化”并非中国消费的全貌,反而遮蔽了市场真实活力。秦朔认为,简单用“消费降级”概括当前消费市场过于片面,现阶段消费市场呈现双重特征并行的格局:一方面部分群体追求高品质、重体验的消费升级,另一方面部分群体秉持极致性价比

的理性消费理念。以上海为例,一季度CPI增速看似温和,但居民实际消费的品质、数量、商品丰富度均未出现降级,国内商超商品供给实力,不输海外发达城市。秦朔认为,中国消费市场正处于持续进化阶段,核心体现在消费者决策愈发理性、供给端创新力度不断加大,尤其是一批本土中国品牌,依托完备供应链与高性价比优势,实现快速崛起。

### 国潮品牌触达全球

刘功润则指出,中国消费市场的底层逻辑,已从“买不买得起”转向“值不值得买”。他介绍,2025年全国社会消费品零售总额突破50万亿元,服务消费增速连续3年高于商品零售;上海服务业占比连续三年接近80%,消费需求正从有形商品消费加速转向无形服务消费,这正是消费升级持续深化的核心体现。当下国潮品牌迈入2.0发展阶段,2025年新中式服饰市场规模突破2500亿元,年轻群

体愿意为文化认同与自我价值买单,推动消费需求从基础物质满足,升至精神价值共鸣层面。在刘功润看来,中国正构建起消费市场双向赋能的发展体系:一方面,依托完善的数字基建与多元创新业态,国潮产品得以快速触达全球消费者;另一方面,凭借深厚的商业沉淀与海量市场数据反馈,反向推动国内供应链愈发高效敏捷。

### 消费市场迎来拐点

吴冕卿说,从宏观层面来看,2025年四季度起CPI同比转正,物价水平逐步企稳,居民消费信心得到边际修复。同时,高端消费市场也迎来复苏,国际大牌重回增长通道。吴冕卿补充道,2025年下半年起,国际高端消费品在中国市场恢复强劲增长,蔻驰品牌同比增长超40%,爱马仕业绩由平稳转为增长。居民消费信心的支撑来源愈发多元,资本市场回暖也催生新的财富效应。当前消费市场呈现“量增、价企稳”的良好态势,正迎来发展关键拐点,为后续持续复苏筑牢根基。

三位嘉宾认为,中国消费市场并未陷入疲软,而是迈入高质量发展全新阶段:消费理念从盲目跟风转向理性自主,消费偏好从追逐国际大牌转向认同本土价值,消费决策从价格敏感转向品质优先。上海作为国际消费中心城市,正成为这场消费变革的策源地与试验场,持续为全国消费升级注入强劲动能。

## 「光荣之城」带来红色文化盛宴

七大板块联动,二〇二六上海红色文化季启动

本报讯(记者 陈佳琳)近日,市委宣传部、市委党史研究室、市文化旅游局联合开展的“光荣之城”2026上海红色文化季正式启动,时间为5月至7月。在为期3个月的红色文化季举办期间,全市有关单位和爱国主义教育基地策划推出研究出版、展览展陈、文艺影视、社会宣教、思政研学、旅游文创、数字传播七大板块76项市级重点项目和79项全市精品活动,带来一场红色文化盛宴。

刚刚过去的“五一”劳动节期间,全市各爱国主义教育基地已率先迎来红色文化季的首轮热潮。中共一大纪念馆推出“咱们工人有力量”红色文化季主题活动;龙华烈士陵园开展2026年度“龙华魂”红色艺术志愿服务系列活动;陈云纪念馆推出“平凡亦有光致敬劳动者”五一红色文化体验周活动。

《义勇军进行曲》灌制地纪念馆——百代小楼上演国歌主题音乐快闪,虹口区四大场馆联动发起“春遇文博、章藏美好”集章打卡,普陀区红色场馆的研学热潮在假期里持续升温……一场场可走、可学、可感知的红色文化体验,让市民在假期中感受“光荣之城”的深厚底蕴与时代活力。

舞剧、昆剧、越剧、淮剧、杂技剧、音乐会等一批红色文艺精品将接力上演。专题展览既深耕革命历史脉络,讲好党的诞生地故事,又紧扣新时代主题,深挖上海工业、金融、航运、科创、国资国企等领域的红色基因与发展成就。一批行业博物馆推出“荣光寻迹——上海劳动模范风采馆实景解谜”“走进中国证券博物馆”“探寻红色电信新火路”等研学活动。持续开展“光荣之城学党史”主题系列活动等。

各区整合区域资源,培育打造一批红色文化IP。黄浦“红色露天博物馆”、静安“红课堂”、普陀“沪西革命摇篮”、虹口“鲁迅文化周”、宝山“烽火讲坛”、闵行“香樟树下的共和国印记”、金山“金彩说”、奉贤“红色文化月月行”、徐汇“百代小楼+”、杨浦“赴法勤工俭学滨江游径(主题街区)”、青浦“陈云故里 三色练塘”、嘉定“一园八馆”、崇明“瀛洲红韵”等品牌,从中心城区到远郊乡村,让红色文化全覆盖。

“红色印记”上海城市红色寻访活动,今年将以主题故事引领的方式继续推出3条市级线路和16条“一区一品”区级主题路线,串联全市40个红色场馆。“用脚步感知历史,红色一平方公里”红色文旅城市漫步活动、“漫步红色静安”“淞沪足迹”“漫步鲁迅生活圈”等红色主题研学,欢迎市民特别是青少年用脚步丈量“光荣之城”。

目前,上海红色文化资源信息应用平台“红途”已推出“光荣之城”2026上海红色文化季专区,市民可预约参与线下活动。