

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2026〕11号

签发人：林子岳

对长宁区第十七届人大八次会议 第053号代表建议的答复

办理结果：解决采纳

魏铭材、徐秀代表：

你们提出的关于在党建引领物业治理中促进物业行业高质量发展的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

首先，衷心感谢两位代表对我区物业治理与行业发展的深切关注和宝贵建议。你们所提的建议，与我区当前深化推进党建引领物业治理、推动行业转型升级的工作方向高度契合，具有重要的参考价值。我区正全面落实《长宁区深化推进党建引领物业治理“六项行动”工作方案》（以下简称《工作方案》），你们提出的建议正好契合我区党建引领物业治理的相关工作，目前，正在全面推进落实过程中。

一、关于“推进小区物业参与企业减量化，向优秀企业集中”的建议

我区高度重视并正在着力优化物业服务市场结构。在《工作方案》的“提质增效抬升行动”中，已明确将“健全物业服务企业综合评价机制”作为核心任务。我们将构建“区级统筹+街镇参与”的评价体系，并将测评结果与项目激励、“红色物业”建设等挂钩，旨在形成“优胜劣汰、失信失业”的市场环境。针对物业服务企业“小、散、弱”的问题，我们将聚焦测评等第达标及不达标企业，通过加强业务指导，提升问题整改力度，提升其服务品质；针对拒不配合整改的企业，加强信用管理，同时，引导小区选强选优企业，进一步提升居民满意度和获得感。未来，我们将进一步强化评价结果的运用，建立优秀企业推荐机制，支持国有物企与优质市场物企通过规模化管理提升效能、降低成本，逐步改变“小而散”的局面，筑牢治理基本盘。

二、关于“深化国有物企整合改革，培育龙头物企提升服务力”的建议

发挥国有物业企业在党建引领物业治理中的支柱作用，是我区一以贯之的工作方向。在《工作方案》“红色领航先锋行动”中，明确要求“深化‘红色物业’建设，发挥国有物业服务企业党组织战斗堡垒作用”。当前，我们正依托区属国企平台，持续深化国有物业企业整合与机制改革，新长宁集团下属物业企业从11家整合为7家，形成长宁“东、中、西”板块布局，实现了

资源优化和效能提升；对于市属优秀国有物企，我们始终坚持开放合作的态度，加大指导和扶持力度，通过行业工会、物业协会、红色物业党建联建等平台加强企业与企业之间的交流与分享，不断培育我区物业企业“主力军”、“先锋队”。下一步，我区将继续在政策指导、项目对接、经验推广等方面加大支持力度，探索市区国企在特定项目或领域的合作模式，共同服务好长宁社区治理大局，助力打造“长宁物业”服务品牌。

三、关于“统筹资源、创新模式支持物企参与小区物业治理”的建议

我区在《工作方案》中部署的“连片管理”模式，正是为了破解老旧小区管理成本高、效益低的难题，我区探索通过多个小区联合选聘物业服务企业、推进相邻老旧小区物业管理区域合并等方式，不断形成规模化管理效应，降本增效，提升物业服务水平。我区也在不断探索小区与小区之间的围墙打开，进一步提升服务效能，如新泾镇的平和公寓和春房小区，借精品小区建设契机，推倒围墙，扩大了共享空间，同步更换了物业企业，形成了物业合并管理，真真切切提升了居民获得感；此外在“品质生活惠民行动”中，我们也鼓励试点“物业+”服务模式，推动物业服务向养老、家政等领域延伸，这本身就是一种资源整合与服务模式创新。我区更是通过“红色物业惠民月”、民生实事项目等多种形式，对积极参与老旧小区治理、成效显著的企业予以支持和宣传，并持续探索能够平衡社会效益与企业发展的可持续

机制。

四、关于“完善物业行业产业扶持政策，打造物业产业新高地”的建议

推动物业行业与现代服务业、数字经济、民生保障深度融合，是产业高质量发展的必然要求。我区“聚力支撑赋能行动”明确提出要深化物业治理数字化转型，推动“一码知小区”平台升级为“物业码上办”，构建全区统一的数字化治理体系。同时，“品质生活惠民行动”也明确支持物业服务企业向“居家养老、健康管理”等领域延伸。关于设立专项产业扶持资金的建议，具有很强的启发性和建设性。下一步，我们将结合代表建议，会同区数据局、区民政局、区财政局等相关部门，从产业培育和创新发展的角度开展深入研究，积极探讨在现有政策框架下，如何更有效地引导和激励属地物业企业应用新技术、探索新模式、攻克治理难题，不断提升行业能级，助力长宁现代服务业发展。

再次感谢两位代表对长宁物业治理工作的关心与支持！我们将认真吸纳你们的意见建议，并将其转化为推动工作的具体举措，在区委的坚强领导下，持续深化党建引领，聚力攻坚克难，努力推动我区物业行业高质量发展和社区治理效能不断提升。

(此页无正文)

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月21日

承办单位通讯地址：长宁路599号615室 邮政编码：200050

联系人姓名：顾洁慧 电话：22050027

电子邮件地址：gujh@shcn.gov.cn