

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2026〕20号

签发人：林子岳

对长宁区第十七届人大八次会议第028号代表 建议的答复

办理结果：解决采纳

顾怡玫代表：

您提出的关于创新治理机制破解老旧商品房修缮难题，助力长宁国际精品城区建设的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

城区建设离不开每一位业主的关心支持，小区维护更离不开每一位业主的积极参与。探索更便捷、高效的业主参与表决渠道，拓宽资金来源、保障资金透明安全，更是关系到每一位业主的切身利益。在实践中，部分小区存在业主参与率偏低、资金筹集困难、公共区域运行维护机制不健全等问题。要改善此类情况，需要多措并举，开展综合治理、精准施策。

一、推进数字化转型，深化业主在线投票试点应用

近年来，长宁区始终积极探索提升业主参与表决效率的有效途径。在仙霞新村街道威宁居民区，部分小区因房屋出租率高、业主流动性大、参与意愿不强等因素，面临线下召开业主大会难、表决效率低等现实困境。为此，仙霞新村街道联合相关单位，率先试点启动业主在线投票系统，通过多方联动，顺利解决了部分小区投票率不达标难题。目前，该系统已在仙霞新村街道全域推广应用，为后续全区、全市范围内的推广积累了宝贵经验。市房管局目前也已着手开展在线投票系统的试点工作，有望从市级层面破解业主大会召开难的治理难题。

二、探索资金收支新模式，拓宽资金来源新渠道

小区资金收支情况是居民高度关注的重点内容之一。长宁区非常重视资金透明对于小区信任的重要性，今年党建引领物业治理重点工作中，将酬金制全过程透明和阳光包干制的试点作为主要任务之一，区房管局作为牵头部门，积极会同相关街镇、物业服务企业开展调研，今年至少在5个小区内试点新模式，让居民可通过公开渠道清晰了解物业费使用详情，让居民“明明白白消费”。待经验积累足够后，逐步推广此类模式。

“美丽家园”建设是提升居民居住体验的重要民生工程，在完成基础设施修缮的同时，通过满足小区差异化施工需求，能够进一步增强居民的幸福感。按照现行实施方式，已充分考虑到此类居民需求，在区房管局推进基础设施改造工作的同时，属地街

镇可结合小区实际，提出提升类施工需求，小区也可自愿出资，契合改造时机实施个性化改造。同时，对既有小区申请建设电动自行车停放场所和充电设施、加装电梯、新建垃圾箱房等更新建设设施，坚持业主自愿和社区协商的原则，在街道和居委会的组织下结合实际需求和场地条件对实施方案公示后，免于规划审批，区规资局将持续优化在老旧小区内有关民生附属设施的规划审批流程，在符合本市相关文件规定的前提下，积极支持配合相关工作，实现城市共治共管、共建共享。

三、整合专业力量，提升社区治理保障能力

区房管局积极发挥组织协调优势，不但在加装电梯工作中探索形成了“资金公证监管”，在老旧电梯更新改造领域，也获得长宁公证处的支持，在新华路街道小区试点了“资金公证监管”模式。下一步区房管局将在更多维修改造领域，积极探索资金公证监管服务等有效监管模式，切实防范资金使用风险，从根本上消除业主对资金使用的疑虑，保障居民合法权益。

另一方面，区房管局也积极推进连片管理模式，这是提升老旧小区物业服务能级的重要方式。聚焦老旧小区“体量小、管理难、成本高”的治理痛点，区房管局将积极鼓励、引导优质物业服务企业，对地理位置相邻、服务需求相近的多个老旧小区实施“连片打包”管理。通过整合各类资源、发挥规模效应，有效降低物业管理运营成本，推动片区物业服务一体化、规范化管理，破解老旧小区“收费低、服务差”的恶性循环，让居民享受到更优质、

便捷、经济的物业服务。同时，区房管局联合区司法局指导街镇紧紧依托“三所联动”机制，切实提升居民协调工作能力，逐步形成“3+3+X”模式，即“三驾马车”（居委会、业委会、物业服务企业）联动“三所”（司法所、派出所、律师事务所），再引入一些专业第三方或职能部门，形成矛盾化解、专业支撑的工作优势，推动形成“共建共治共享”的社区治理工作格局。

下一步，区房管局将持续细化各项工作举措，加强统筹协调和指导监督，密切跟踪工作推进情况，及时破解实施过程中的难点堵点问题，不断完善工作机制和管理机制，切实提升居民居住幸福感、获得感和安全感。

衷心感谢您对本区物业管理工作的关心理解和支持。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2026年5月7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

长宁区住房保障和房屋管理局

2026年5月7日印发
