

“满意物业”汇聚众智

破题物业治理“老大难”

在城市更新的浪潮中，老旧小区改造始终是民生工程的重点与难点。如何让历经岁月沧桑的住宅重新焕发活力，既是居民的热切期盼，也是基层治理能力的试金石。与此同时，针对老旧小区养老问题，致力于让物业服务更接地气、更具温度、更贴需求也成为探索方向。经过持续努力，徐汇区党建引领的“满意物业”工作硕果累累。

“满意物业”行动 助力老旧小区逆龄生长

位于徐汇区柳州路108弄的康馨家园，如今通过“满意物业”行动实现了从设施老化到功能焕新的蜕变，成为老旧小区精细化管理治理的生动样本。

康馨家园小区物业服务中心据了解，康馨家园建成于20世纪末，曾是典型的“小弱散”物业公司管理的社区——207户居民长期面临设施陈旧、管理缺位等问题。2024年10月，在康健街道党工委、居委会和业委会的协同推动下，徐汇城投集团下属中誉物业公司正式进驻小区，开启了系统性改造的序幕，这也是中誉物业第一批接管的老旧社区之一。通过“透明物业”管理模式与“三升一降”目标（提升服务品质、安全水平、居民满意度，降低投诉率）的落地，这个二十年旧宅实现了“逆龄生长”。

目前，小区内已有10户老人家庭与物业结对帮扶，还为1户独居孤老提供定期免费上门检修、维修服务。以需求为导向，物业根

据老年人的反馈意见，整理出服务清单，帮助解决他们的实际需求。为老服务“上个月中旬，居民停放车辆发生自然，保安发现一面拨打119火警电话，一面通知周边车主移位，使周边4辆车得以幸免，中誉物业从发现到完成响应仅花了10分钟。”康馨家园居委会相关负责人说道。

从设施升级到服务升温，康馨家园的焕新之路，是街道党工委与徐汇城投集团携手“满意物业”行动的缩影，是齐抓共管、协同治理工作格局下的成果。据悉，中誉物业将继续在提升社区精细化管理上下功夫，结合“物业+居家养老”的服务主题，充分利用物业服务周活动的契机，推广一站式提供可信赖的服务项目，切实地覆盖居民急难愁盼的需要，让“老旧弱”小区居民真正实现“安居无忧”。

“看得见、叫得应、帮得上” 把养老服务做到老人心坎里

随着城市老龄化程度加深，老旧小区的养老问题日益凸显。“原居安老”成为关键诉求。徐汇城投集团下属的中誉物业立足老旧小区服务实践，充分发挥物业企业“贴近社区、快速响应”的天然优势，通过社区日常服务和“三驾马车”（社区党组织、居民委员会、业主委员会）联席会议持续收集反馈，将目光聚焦于老年群体的实际痛点与期盼，致力于让物业服务更接地气、更具温度、更贴需求。

为守护独居老人安全线，中誉物业携手各居委会，从走访独居老人做起，详细了解他



们的健康状况、生活习惯等信息，为精准服务打下了基础。服务不仅在日常守护，也在节日的烟火气里汇聚温情。今年端午节前夕，“中誉暖时光 生活好管家”端午便民集市在康健街道玉兰亭广场热闹开张。集市聚焦老年居民需求，设置了居家养老咨询、园艺养护咨询、口腔护理咨询、磨刀、换纱窗、维修咨询、理发、助听咨询以及测血压等多个便民摊位，

吸引众多老年居民参与。

专业、可靠的后勤支撑是“满意物业”和“物业+居家养老”的坚实保障。据悉，徐汇城投集团专门组建了“汇修”维修服务队，设置24小时报修热线，为老旧住宅小区提供涵盖六大类63项（包括卫生设备零件损坏、排室内上下水管、排室内电线、检查电线线路等）的专业有偿维修服务。

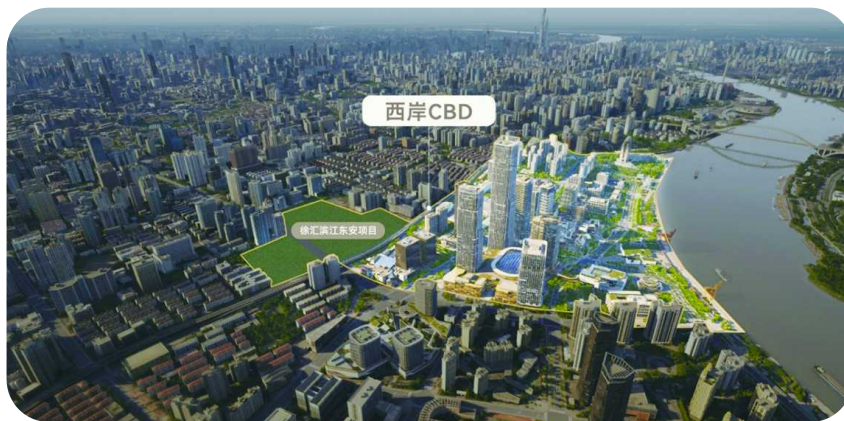
市场 聚焦

央国企巨擘联手，徐汇滨江再向卓越

9月5日，由中海地产、招商蛇口、徐汇城投、中旅投资联合组成的开发主体，通过上海联合产权交易所正式完成对徐汇东安城市更新项目的股权交易，获得地块的开发权。该项目由徐汇区C030301单元127b-24、125-31两幅地块组成，总出让金额高达439.5亿元，曾一举刷新全国涉宅用地出让总价纪录，如今这一一直备受市场关注的城市更新项目迎来里程碑式节点。

徐汇东安项目位于上海市徐汇区核心位置，由两宗地块组成，其中徐汇区C030301单元127b-24地块为纯住宅用地，出让总价为98.18亿元，成交楼面价124,130元/平方米，规划建筑面积7.9万平方米，定位高端居住社区。C030301单元125-31地块为大规模商住综合用地，出让总价为341.35亿元，成交楼面价为75,013元/平方米，其规划建筑面积约45.5万平方米，业态涵盖住宅、商业、办公、研发及公建配套，其中住宅部分约27.3万平方米。

未来，这片区域将深度融合西岸金融城



的高阶城市市场与东安项目的多元配套，成为一个满足多层次需求的全新目的地：既能满足日常购物、亲子休闲等基础生活需要，又能提供顶奢首发、艺术展览、文旅市集等高品质度假体验，更可承接全球游客滨水文旅

消费的需求。最终，这里将形成一个“日常消费有活力、高阶体验有质感、文旅打卡有记忆点”的城市地标，进一步巩固徐汇滨江作为上海滨江发展龙头引擎的地位，共同塑造代表上海未来的“全球城市卓越水岸”。

行业 资讯

12大革新之旅，保利外滩启 PARK77 演绎内环滨江“静奢”新标杆

日前，“外滩启和TA的12大革新之旅”产品发布会启航，于静奢之间感受黄浦江的美好夜晚。保利外滩启 PARK77 择址于上海一脉外滩黄金双S湾之一的杨浦滨江板块，该区域于2025年正式划入上海CAZ（中央活动区）规划，成为上海唯二的黄金CAZ之一；双轨交汇（12号线与18号线江浦公园站）的优势，使项目成为无缝连接城市核心资源的枢纽。

项目周边资源丰富：东侧直面约3.8万方的江浦公园，西侧为长阳实验学校，1站可达三甲新华医院，2站即达北外滩来福士、瑞虹天地等商业中心；教育配套方面，2公里范围内聚集了12所学校，包括明园村幼儿园、齐齐哈尔路第一小学、同济大学附属志远学校等优质教育资源；商业生态方面：3公里内近享五大商圈——约55万平方米瑞虹商业、约50万平方米北外滩商业、约11.25万平方米黄兴路商圈等，满足高端生活所需。

保利外滩启 PARK77 是保利发展“三好十五力”产品体系下的最新实践，以致逸设计、观己景观、紫香舸装饰三家机构联袂打造。

建筑设计上，带来一次“静奢革新 审美革新 天际革新 精神革新”，项目汲取外滩万国建筑博览群的质感，采用大面积铝板与玻璃幕墙的精密拼接，米白色铝板勾勒出几何线条，打造杨浦新的美学天际线；景观设计以“静逸革新 功能革新 转场革新”鉴顶级奢华酒店，定制了六大花园和五重景观空间，打造洄游的空间体会，结合泛华所三面环景境界，将“静奢奢享”贯穿始终。酒店式景观园林与江浦公园绿意形成无缝衔接；室内设计“视野革新 场景革新 奢装革新 视野革新”。

外滩启 PARK77，由序而始由启而新，以人为定，以需为源，带来12大颠覆革新体系，以天际的改写、空间的革新、启新的园林三大源点，带来一次居住的颠覆体会。

华润置地中标走马塘水岸公园项目

近日，华润置地正式中标走马塘水岸公园一期及32-01、36-02地块绿地景观项目。这一次，在“南大”，它将以约10万方滨水公园为锚点，联动约90万方中環置地中心，把“科创高地”真正推向“产城融合”的大城时代。

回湖南大智慧城的发展脉络，从2009年纳入上海市环保三年行动，到如今成为北上海“南北转型”的核心阵地，这片6.3平方公里的土地不仅是科创产业的策源地，更是一座配套先行、资源超高能级的未来之城。如今，各项配套资源密集落地，“南大速度”已成为区域发展的鲜明标签——

产业端：数智中心、数智绿洲一期双子塔楼早已交付启用，合成生物产业园、细胞国家中心等高能级平台落地，中车资产、捷瑞肯等国央企与上市公司相继入驻；配套端：国际人才社区、科创之门户地标、仁济医院宝山分院二期等民生设施建成投用；交通端：S5沪嘉高速抬升获批，整个片区的出行网络进一步打通；城市界面端：250米天际线启动，南大中央公园今秋开园。

一个“产、城、居”融合的现代化新城，正逐步兑现万象。深耕上海30余年，从外滩九里到静安府、苏河湾中心，华润置地凭借卓越

的“片区统筹”能力，始终是城市价值迭新的“主力军”。这种基于“城市综合投资开发运营商”自觉的深远洞察与通盘把控，正是当前南大智慧城实现高质量发展最需要的支撑，也让市场对区域未来充满期待。

随着10万方滨水公园的落地，华润置地在南大智慧城的布局迎来关键升级——整体开发规模从约90万方扩容至逾百万方，区布局已从“单个项目开发”升级为“片区统筹”，一个集“产、城、居”于一体的超级大城版图将逐步成型。