

应对养老服务“最后一公里”机遇与挑战——

热盼之下，“物业+养老”路在何方？

观察

□本报记者 孙倩茹

“近水楼台”可否“先得月”？

“天热，空调要记得开啊！”7日午饭后，室外接近40℃，走进溪南新村38栋周礼文老人家中，阵阵闷热感袭来，物业人员一边帮老人检查空调，一边扯老空，“宁愿钞票付电费，不要钞票付药费”。这几日，金佳物业“颐邻家”长者服务志愿队挨家挨户到高龄老人家慰问，提醒老人开空调，避免中暑，并贴心为高龄老人量血压，送上藿香正气水等防暑药品。

同样的贴心服务也在震泽新村上演，“阿婆，新装的晾衣架用着还顺手吗？”“灵光灵光，不愁晒被子喽！”一番对话，道出物业帮助老人解决实际困难的“小确幸”。而在阳光城市花园小区，入夏以来，助餐服务需求激增，老人下楼就能在小区惠邻家阳光小食堂吃上一份荤素搭配的午餐。在溪南新村，物业人员还顶着烈日为腿脚不便的老人“送餐上门”。

从“硬改善”到“软提升”，物业服务让老新村居民经历了居住环境的焕然一新和生活服务的精细提升。记者从市住建部门一份最新的老旧小区改造“清单”上看到，无障碍坡道、防滑扶手、应急响应装置、长者休憩区等设施规划完备，小区适老环境将越来越好。金佳物业进驻的惠峰新村等小区还贴心设置“爱心助老车位”，利用“佳邻家便民服务站”为曹张新村、五星家园等小区20多户老年住户提供户内适老化改造。

我市户籍人口中27.18%是60岁以上老年人，还不包括外地来锡带孩子的老年“锡漂”，调查显示，90%的老年人希望居家养老。近距离响应成为物业参与养老服务的最大优势。眼下，我市物业涉足养老方兴未艾，逐步展现出强大活力，作为小区服务“第一人”，在进军养老

“热情，离得近，子女不在身边，我们有事就喜欢找物业，他们办法多又靠谱！”“希望能拓展功能，提供一些就医服务。”连日来，记者走访了我市多个老新村，居民对“物业+养老”期待满满。

眼下，我市物业服务正经历一场悄然变革：从小区日常管理服务，到如今在养老托育、社区助餐、便民驿站等“软服务”上逐步打造口碑特色项目。尤其在养老领域大胆跨界、创新尝试，从适老化改造、起居助餐到入户维修、陪诊就医，越来越多的养老需求通过家门口的物业就能“搞定”。

热盼之下，“物业+养老”能否为社区和居家养老打开新局面？可持续之路面临哪些挑战与困境？记者进行了探访。

事业上，“近水楼台”可否“先得月”？记者探访发现，我市物业企业正通过多种方式打通养老服务入口，许多尝试有望从公益服务走向市场化。

关怀与“造血”如何兼得？

“收费就10元、20元的意思一下，一般都是义务帮居民修理，收多了老人负担不起，一点不收的话成本又难以维持。”5日下午，五星家园292栋李淑芬家空调机位下水堵塞，引起墙面渗水，物业修理人员忙活了大半天免费帮她把墙面粉刷好，老人一顿感谢，让维修人员感觉收费显得“不应该了”。

物业服务能一直不收费吗？据报道，上海探索“物业+养老”，一些小区推出代扔垃圾15元一个月，社区配药20元一次、三甲医院陪诊150元一次等物业服务，目前有一定市场，但难成规模。对此，五星家园物业管理负责人胡一军认为，推行此类服务，物业要有足够人手，服务在15分钟生活圈內能实现，否则不仅忙不过来，也难让老人满意。”实际上，在五星家园小区，扔个垃圾，换个灯泡，紧急情况下买药，开车送老人去买菜，只要招呼一声，物业都会帮忙，80%的情况都是收不到费的，大多数老人也尚未养成为服务“买单”的习惯。”

“物业+养老”前景广阔，但道路不易。无锡市物业管理协会人士认为，物

业参与养老具有“邻近”优势，熟悉和信任感无可代替，但同时面临服务边界模糊、难以明码标价和专业技术人才短缺的多重矛盾。

这在记者走访中也得到印证，“比如，家属要求物业陪同就医，物业人员大多数缺少专业急救技能，若前期未约定责任，不敢贸然‘接单’。”此外，不少物业管家反映，物业人员在反复上门、“陪老人唠嗑”、教老人使用电子产品、代跑腿等日常事务上花费大量人力物力，但这部分投入难以计算费用，也几乎不会有老人愿意付费。

养老是“风口”，物业跨界养老必然要市场化。在业内人士看来，物业与居民的黏性不应成为拓展养老事业的阻碍，建议从服务起步，尽快提升物业队伍技能素质，以优势项目先行先试，逐步在人文关怀和“造血”盈利中找到平衡。

“物业+养老”未来啥样？

可喜的是，我市国有物业企业和一些品牌物业企业纷纷大胆试水“物业+养老”服务。

80岁以上老人可免费租赁轮椅、助行器、助浴椅子，维修服务30分钟内上门查看，修理、家政、陪同等服务适度收取低于市场价的费用，以服务质量打响口碑。目前，金佳物业通过盘活社区低效资产，已在老新村开出6

个“佳邻家便民服务站”，覆盖18个住宅小区，惠及6.5万居民。同系列品牌“颐邻家”长者服务志愿队活跃在老新村，在老人助餐、就医、日常服务上发挥作用。

金佳物业与社区深度合作，依托“社区+物业+养老”服务模式，借助第三方专业养老服务团队，打造稻香社区居家养老服务中心。怡庭物业依托常驻社区优势，整合专业养老资源，在广益街道打造多元融合养老综合体，配备了106张护理型床位，实现生活服务与养老服务的“无缝衔接”。“阳光小食堂”“君来小食堂”“东港·金邻里食堂”等社区助餐中心正在全市铺开，以优惠的价格吃到“放心餐”，这令锡城老人竖起大拇指。

火热的市场背后，“物业+养老”能否可持续、成规模？相关业内人士透露，以社区助餐为例，前期必然依托国企投入、政府支持推动项目运作。随着市场认可，后期将逐步扩大服务范围，真正将养老助餐推向市场化。

记者发现，横在“物业+养老”前最大的三道坎是：人员、技术和资金。在业内人士看来，当务之急是加快物业人员针对养老专业的技能培训，对通过考核的员工发放补贴，激励队伍转型，明确“物业养老服务责任清单”，建立保险兜底机制，让物业企业敢作敢为。同时，政策、社区、家庭三方应“拧成一股绳”，采访中，小区物业人员说，像街道帮忙对接社区卫生服务中心，医护人员定期进小区这类合作，就是很好的突破口。当然，最终还需要资金支持。

无锡的物业企业跨界养老服务路在何方？业内人士坦言，物业发挥“桥梁”和“人口”作用十分关键，广纳“合伙人”一起干正当时。但综观当下，我市物业企业所做尝试，在专业程度、可持续性以及市场占有率上距离“物业+养老”还有不少差距，亟须政策的精准滴灌和明晰的职责划分。

不可否认，物业是激活养老服务“最后一公里”的关键力量，在机遇与挑战中，如何保持服务本心，逐步拓展增值服务并向市场化转型，考验着多方合力。



“苏超”助威巴士开启13城巡游

本报讯 “澎湃十三城，快乐一城接一城”，“‘苏超’助威巴士”上线啦！近日，该巴士首站来到南京，开启覆盖13个城市的巡游活动。

上周末，在南京奥体中心看比赛的你，是否在赛场门口“邂逅”了一辆“热力”十足的敞篷巴士？盐水鸭与大闸蟹的卡通人偶在车顶为球迷们加油，车前还有啦啦队跟着“‘苏超’进行曲”跳舞。“观众纷纷围着巴士拍照打卡。”锡巴士运务分公司市场营销部主管秦晓明在现场感受到了球迷们的热情。

自南京巡游后，“‘苏超’助威巴士”回到了无锡休整，记者在无锡锡交凤翔分公司见到了它，只见车身满是足球元素，巨大的口号更是吸引眼球。但细看下，记者发现这辆车很是熟悉。“该巴士是由无锡公交的乐游

3号线‘变装’而来。”秦晓明说。

“我们会为江苏每座城市设计专属的人偶形象。”秦晓明告诉记者，后续每到一座城市，巴士都会停靠在赛场外，专属人偶则将现身巴士二楼地台与观众互动，现场还将安排不少小活动，如设置打卡拍照框、抽奖等。

巴士巡游线路是如何规划的呢？无锡公交将综合考虑交通、环境等因素，制定安全的行车方案，路线将途经热门商圈或标志景点，最终到达奥体中心，让“苏超”赛事的热情传递到每个城市的每一个角落。

据了解，此次活动将持续4个月时间。7月19日，巴士将至南通巡游，而无锡的巡游活动则安排在8月份。

（陆飞宇、见习记者 袁林 文/一芳 摄）

市区中招第一批次 第一阶段学校投档线公布

本报讯 7月8日，市教育局公布市区2025年中招第一批次第一阶段学校投档分数线。

市区第一批次第一阶段相关学校统招一志愿分数线分别为：无锡一中690分（语数总分269分），艺术特色班660分；辅仁高中672.5分（语数总分260.5分）；梅村高中677分（语数总分262分）；天一中学706.5分（语数总分271分）；锡山高中702.5分（语数总分272.5分）。太湖高中统

招计划招生数为100人，统招投档线605分。需要注意的是，各校投档分数线上如果出现考生总分相同，则按语文、数学两门科目分数之和从高到低排序后依次择录。语文、数学分数之和仍相同，则录取全部同分考生。

市教育局提醒，第一批次第一阶段录取结果查询时间为7月9日12时后，第一批次第一阶段征求志愿填报时间为7月10日（9时至15时）。

（陈春贤）

纪念中国近代民族工商业先驱

杨藕芳祠焕新开放

本报讯 近日，经过精心修缮、展陈升级，惠山古镇下塘畔的杨藕芳祠正式对外开放。这座静立百年的独特建筑，以其中西合璧的形制成为建筑艺术的活标本，向市民和游客呈现出无锡民族工商文化的独特风采与爱国实业家们的奋斗足迹。

一座建筑风格中西合璧的清水砖二层小楼静立水岸。西洋券门拱顶之下，灰白的墙体和天井、门楼、柱拱等构件都展现出独特的风格，弧形斗拱的门窗尽显端庄典雅。青砖砌筑，西洋爱奥尼柱式和中式木柱结合，门楣浮雕的暗八仙花饰更添古韵。1911年始建的这座祠堂，堪称惠山祠堂群中风格独树一帜的瑰宝。

修缮后的祠堂中，历史的温度触手可及。展馆内精心陈列的老照片和珍贵物件，诉说着当年杨家兴办实业的奋斗与辉煌。主厅和入门的侧厅设置了穹顶环绕的沉浸式观影区，播放着描述历史风云变幻的影片，让参观者身临其境感受先辈创业的感人故事。“我们把杨宗翰实业救国的炽热情怀以及创办民族工商实业的过程用现代展陈的方式表达出来，让更多人通过这座祠堂，从了解一个人进而了解无锡乃至中国民族工商业起步的集体记忆。”梁溪文旅集团相关负责人说。

祠堂所纪念的杨藕芳（即杨宗瀚），其一生足迹深嵌近代中国的图强之路。他早年入李鸿章幕府，成为洋务运动的重要推动者；后赴台湾辅佐刘铭传，拓荒铁路与邮

无锡市自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

锡经告字[2025]6号

经无锡市人民政府批准，无锡市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：
一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求：

地块编号	地块名称	土地位置	总可建设用地面积(平方米)	土地用途	规划指标要求				供地条件	土地出让金 出让起始总价(万元)	竞买保证金 (万元)	出让年限
					容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高				
锡国土(经)2025-16	XDG-2025-17号地块	阳山镇清德路与陆昌路交叉口东南侧	44792	商业用地	≤1.6	≤55%	≥20%	建筑高度≤36m	净地	11579	2316	商业用地40年

二、中华人民共和国境内外的法人和非法组织(法律另有规定或有特殊情况者除外)均可申请参加。被无锡市自然资源和规划局禁止进入无锡土地交易市场竞买土地的单位，不具备竞买资格。申请人可独立申请，也可联合申请。特别提醒：地块具体竞买条件均详见无锡市国有建设用地使用权挂牌出让地块资料(下称“挂牌出让文件”)。

三、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《中共江苏省委自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94)等法律法规和技术规范标准有关规定。

四、本次国有建设用地使用权挂牌出让采取在互联网上交易的方式，即通过无锡市国有建设用地使用权网上交易系统进行。

五、挂牌出让活动有关时间：
(一)网上公告及下载挂牌出让文件时间：2025年07月08日至2025年07月27日17时00分止；
(二)网上竞买申请及交纳竞买保证金

时间：2025年07月28日09时00分至2025年08月04日17时30分止；
(三)网上挂牌报价时间：2025年07月28日09时00分至2025年08月06日10时00分止；
(四)网上限时竞价开始时间：2025年08月06日10时00分。

六、特别提醒：在挂牌期每个竞买人必须有一次有效报价，且可以以多个加价幅度多次报价。

七、本次挂牌出让公告内容如有变化，出让人将按规定在原公告发布渠道发布补充公告，届时以补充公告内容为准。

八、无锡市自然资源和规划局对本《挂牌出让公告》有解释权。

九、联系方式：

联系地址	联系电话	联系人
无锡市自然资源和规划局	无锡市文华路199号	0510-85726069 钱雯婷
锡山分局	无锡市锡山区东亭南路2号	0510-88210092 刘晓霞
惠山分局	无锡市惠山区文惠路16号	0510-83595926 许亦超
滨湖分局	无锡市滨湖区青莲路78号	0510-85139152 华立飞
新吴分局	无锡市新吴区龙山路9号	0510-81021512 王倩
梁溪分局	无锡市梁溪区学前西路2号	0510-85731007 王荣其
经开分局	无锡经济开发区万新路77号	0510-80580253 任益宽

公告网址	http://zrzy.wuxi.gov.cn/
无锡自然资源交易专栏	http://zrzy.wuxi.gov.cn/zrzyzl/index.shtml
无锡市国有建设用地使用权网上交易系统	http://zrzy.wuxi.gov.cn/zrzyzl/gjysjdsydwjxt/index.shtml

无锡市自然资源和规划局
2025年07月08日