

## 徐汇区枫林街道不断探索基层社区治理新思路 迎来新“管家”，“迷你”老旧小区变了样

徐汇区枫林街道清真路1615弄5、6号，与中山医院一墙之隔。这里一共住了36户人家，之前的物业单位撤离注销后，这个房龄老、面积小、物业费又低的“迷你”老旧小区一夜之间没人管了——几乎没有物业企业肯接手。1615弄5、6号的居民就这样过了数年没有物业服务的日子。

尽管平日不用付物业费看起来“省钱”，但房子不停老化，内里小毛病不断，居民只能自掏腰包“缝缝补补”。凑合过的日子久了，许多不得不面对的大难题摆在了居民面前——楼顶的水箱由于长年没有清理，里面藏污纳垢；小区漏雨的顶楼、坑坑洼洼的路面、斑驳的外墙，不仅严重影响“颜值”，更是隐患多多。

医清居民区党总支书记徐鸿飞回忆道：“没有物业的那段时间，1615弄5、6号居民的日常维修、生活难题，都要找居委和街道，这样下去不是办法。”

### 责任心换人心 两栋楼有了物业新“管家”

这道“无物业老旧小区治理”的难题，摆在了枫林街道基层管理者面前。为此，徐鸿飞所在的医清居民区党总支，坚持依托党建引领下的居民区居务联席会议机制，会同相



改造后的外墙

关职能部门和“三驾马车”一起研究对策，梳理出15个问题、列明20项清单，根据小区实际情况，寻求口碑好又能够服务好“迷你”小区的物业公司。

然而，“小区体量太小，也没有额外收益，账面注定要亏，许多企业一听，就不想接了。”徐鸿飞说，尽管困难重重，但在居务会平台里的职能部门协同努力下，一家在医清居民区内其他小区提供服务的物业公司走入了大家的视野，“这家物业进驻接管另一个小区后，小区各方面都有了很大的改观，我们就想请他们来1615弄5、6号看一看。”经过几番沟通，上海银耀物业管理有限

公司总经理陈阜生被居民区的真诚感染，决定试一试。

然而，2021年底的首轮征询，没通过。

“那时，小区居民还有顾虑，虽然他们多方打听，知道这家物业企业的口碑不错，但更多的是多年没有物业管理，积攒下对物业企业的不信任。”徐鸿飞回忆。

面对居民的急难愁，在居民区党总支强有力的支持下，上海银耀物业管理有限公司没有因为首次征询结果而打退堂鼓，而是在居民有困难时，始终和居民们站在一起，并以热心负责的态度，与居民建立了融洽的关系。责任心换人心，居民最



改造后的车棚



召开居务联席会

终打开了心结。

### “三驾马车”通力合作 告别“顽疾”迎新生

2022年下半年，1615弄5、6号依照要求，严格遵循程序，迅速落实了业委会换届、物业选聘、物业费调整等几件大事，至此，1615弄5、6号“三驾马车”齐备，紧接着，拆违工作顺利完成，小区迎来了“三旧”变“三新”工程。

在徐鸿飞看来，物业企业的成功进驻，让这个“老小旧”小区焕发了新生机。“在党建引领下，我们‘三驾马车’现在每周开例会，遇到事情随时碰头商量，不再‘单打独斗’，而是

“群策群力”。“三驾马车”能够真的动起来，最终受益的就是小区居民。”

比如在“三旧”变“三新”规划阶段，居民起初把关注都投入了小区大门的“美观”上，但物业“老法师”们却觉得应该把有限的资金用在“刀刃”上，“比如小区没有规范的非机动车停车和充电的地方，比起漂亮的大门，公共部位设施的完善和地下管道、电线等的更新更为重要。”居民们听后频频点头。

“三旧”变“三新”后，1615弄5、6号的“硬件”焕然一新，“面子”上也开启了“美颜”模式——枯死的树木被成功移走，小区变得生机勃勃；在中山医院院内的水泵房管理权也被收回，居民们终于告别了水箱，喝上了直供水；曾经无处堆放的建筑垃圾，现在有了“潮汐”投放点，没有装修的时候，还能拿来做临时机动车位……

业委会成员说，居民们曾经的不满意，在这一年里，都逐渐转变成了更多的“获得感”。

如今，走进1615弄5、6号，清爽的外墙、规范的车位和非机动车停车棚、新修的路面、整齐的树木，无不让人眼前一亮。从没有物业肯接手的老旧小区，到如今有完善物业服务的新面貌，枫林街道在不断探索基层社区治理的新思路。 记者 郭爽

### 荣誉榜

<b>上海才星食品科技有限公司</b> 兰云科 董事长 荣获 上海市光彩之星	<b>马克华菲(上海)商业有限公司</b> 杨坤田 总裁 荣获 上海市光彩之星	<b>上海巢登科艺企业管理有限公司</b> 毕玉颖 工匠创新工作室 荣获 2023年度奉贤区工匠创新工作室	<b>明珠阀门集团有限公司</b> 胡赛芳 工匠创新工作室 荣获 2023年度奉贤区工匠创新工作室
<b>上海盛翊实业有限公司</b> 荣获 上海市创新型中小企业公示	<b>上海里德化工有限公司</b> 荣获 上海市创新型中小企业公示	<b>美黛(上海)生物科技有限公司</b> 荣获 上海市创新型中小企业	<b>上海帜科机电设备工程有限公司</b> 荣获 上海市创新型中小企业公示
<b>上海第一机床厂有限公司</b> 荣获 2023年度市级智能工厂	<b>上海思阳农产品专业合作社</b> 荣获 2023年水产健康养殖场	<b>上海农兴对虾养殖专业合作社</b> 荣获 2023年水产健康养殖场	<b>上海玺爱农副产品配送有限公司</b> 荣获 2023年奉贤区产业化重点龙头企业
<b>上海康博电器安装有限公司</b> 证书编号:CFCP-1702456649 荣获 3·15 放心消费诚信体系优秀单位	<b>上海西冷印社有限公司</b> 信用编码:09805095 荣获 全国11315立信单位	<b>上海营巢物业管理有限公司</b> 荣获 信用中国守信激励单位	<b>江苏斯可馨家具股份有限公司</b> 荣获 信用中国守信激励单位