

从“各扫门前雪”到“全要素”服务 4 个小区共用 1 个“管家”提升居住品质

构建居民“便利圈”

百福小区、益昌小区、汽服大楼、医药大楼4个小区是上世纪90年代建造的售后公房，总面积约2.3万平方米，4个小区在同一个街坊内彼此相通，却由多家物业公司分别管理。为此，在党建引领下，西安居委会多次牵头街道社工办（房管办）、业委会进行沟通协商，广泛征询居民、业主的意愿，打破传统各自管理的物业服务模式，指导业委会通过业主大会统一选聘一家物业公司，探索物业管理服务区域一体化管理模式，从而改善物业服务品质，逐步提升小区管理水平。

在4个小区实行物业一体化管理后，物业服务效率得到了很大提升。北外滩物业在对小区的日常巡查中发现一处围墙已有倾斜现

象，存在安全隐患，第一时间对墙体进行了支撑，立即制定了维修方案，垫资拆除有安全隐患的围墙并重新修砌。针对停车难的问题，由西安居委会牵头，北外滩物业主动作为，从整合小区资源、有效利用小区共有道路的角度出发，对小区现有道路和停车位进行重新规划，将小区车辆从旅顺路主门处出入，在东长治路铁门处设置门禁，便于小区居民

通行。
促成质价“双提升”
然而，当物业统一管理之后，另一个实际问题浮出水面，由于历史原因，4个小区的物业服务费标准各不相同。为了规范物业服务，维护业主、物业服务企业的合法权益，在居委会牵头下，通过“三驾马车”同向发力，联合街道社工办（房管办）、



改造前

改造中

改造后

北外滩物业和百福、益昌两个小区业委会，共商“质价双提升”这一议题。根据第三方出具的物业服务评估报告，在物业梳理管理服务实际情况后，业委会全面考量小区发展利弊，做好居民意见征询工作，形成预期可行性方案，居民区党总支发挥网格党建、楼组党建的优势，组织居委干部、小区业委会成员和党小组等多方力量全覆盖征询居民意

见，向小区业主介绍物业服务调整情况，消除疑虑，取得大多数社区业主的理解和支持。最终，“质价双提升”工作获得业主广泛支持，物业费从原本的按套收费，调整为每平方米0.8元。

在街道社工办（房管办）和西安居委会的统筹协调下，4个小区业委会分别按新的收费标准与北外滩物业签订新的物业服务合同，4个小区物业统一管理工作进入深化实施的新阶段。

通过一系列的调整改进，从以前的多个物业“各扫门前雪”到现在“全要素”物业服务，小区居民的居住品质有了显著提升，4个小区共用一家物业服务企业也缓解了居委干部的压力，同时物业公司也可以适当控制成本，从而提高服务效能。

来源：“虹口北外滩”公众号

去“违”迎“新” “美丽街区”留住街巷烟火气

“真的想不到，十几年的违建竟然一下就拆了，还搞了这么漂亮的小弄堂！”居住在华泾绿苑小区的小乔女士感慨道。徐汇区华泾镇华泾路靠近望月路的一个街角，原本有一处狭窄的巷道，大部分空间一度被一个200多平方米的违法建筑占据，电动自行车和临时货物乱堆放，不仅影响街区美观，而且存在很大的安全隐患。随着华泾路周边配套建设的日渐完善、望月路绿地的建成，这里成为华泾绿苑小区居民就近进出的一条主通道。2023年，华泾镇联合城管、市场所、

工商等职能部门，通过半年多细致耐心的工作，完成了违法建筑的全部拆除。拆除后的空间做什么，成了摆在面前的新问题。

“拆除一处就要美化一处，拆除一处就要治理一处。”华泾镇分管城建的副镇长杨晟介绍说。近年来，华泾镇贯彻系统治理的理念，“拆建管美用”并举，按照“做减法、全要素、一体化、高品质”的思路，深耕“美丽街区”改造，通过“硬治理”不断撬动“软治理”。

华泾镇在华泾路“美丽街区”的

改造中，对拆违后形成的公共空间进行了全新功能设计：通过场地高差和景观设计，与华济生活集市外卖电动车流线隔离，形成居民步行出入的安全流线；增设折线型檐口挑板，创造出具有“家园”意象的灰空间，结合照明设计与座椅的设置，为居民们进出小区提供了更为温馨的体验；橙色的点缀色与华济路街道界面的店招色调一体，又将“明月”造型的氛围灯带设计在山墙之上，“望月”的寓意蕴含其中……通过一系列拆违和改造的组合拳，原

来脏乱差的无序街角，成为充满人文温度和商业活力的品质街区。

华济路两侧多为居住区、沿街小商业、幼儿园等，充满生活气息，又连接滨江绿带，这就要求在街区改造中既要改善环境面貌、提升城区品质，又要兼顾服务功能、彰显城区活力。“美丽街区”改造之初就提出了“繁华烟火、华彩时尚”的口号，通过塑造空间、改善风貌、丰富场景、提升功能等手段，对华泾路进行整体提升。

初步改造好的樱花广场、华泾集市，通过绿化的选配、场地的修

缮，成为了周边居民一处新的休憩热点。原本杂乱无序的立面和店招招牌，通过对建筑立面、店招等要素的造型、材料、色彩、灯光重塑，留下了街市的烟火气，又抹上时尚的新色彩。“改造后我们生意都好了不少！”店铺王女士高兴地说道。

下一步，华泾镇将充分发挥“党建引领城市更新”的优势，汇聚各方资源力量，通过“美丽街区”建设，将绿化景观、建筑立面、公共设施改造等内容纳入建设规划中一揽子考虑，不断提升建设品质，破解治理难题，让华泾的城区功能更齐备、街巷面貌更美丽、居民生活更幸福。

华泾镇 供稿

荣誉榜

上海均悦充新能源科技有限公司
示范小区：七浦南厦
荣获
上海市共享充电桩示范小区

“张氏记”品牌剁椒酱
上海洪宁食品有限公司
荣获
重质量稳定合格企业和服务质量
诚信承诺单位

上海鑫坤仑食品有限公司
受检产品：“鑫坤食品”品牌咸肉（肉制品）
刀板香（腌腊肉制品）五花腊肉（肉制品）
荣获
上海市肉制品监督抽查合格产品
重质量稳定合格企业和服务质量诚信承诺单位

靖江市珍心阳食品有限公司
受检产品：猪肉脯、精致烤肉脯
荣获
上海市肉制品监督抽检合格产品

特易充新能源(上海)有限公司
示范小区：馨良苑
荣获
上海市“统建统营”示范小区

上海优谦食品配送有限公司
证书编号：CFCP-1719811569 主导产品：食用农产品
荣获
3·15放心消费诚信体系优秀单位

上海绿岸保洁有限公司
证书编号：CFCP-1719805093
荣获
3·15放心消费诚信体系优秀单位

上海含山瓷业有限公司
品牌：米兰度Milandu品牌骨瓷系列产品
荣获
2024上海制造品牌汇

上海台姆超声设备有限公司
荣获
2024年第一批上海市入库科技型
中小企业

上海三联(集团)有限公司
荣获
2024年第一批上海市知识产权
优秀维权项目

上海碳索能源服务股份有限公司
荣获
上海市节能环保服务机构能力等级
五星单位

上海金山环境再生能源有限公司
案例名称：生活垃圾焚烧发电厂废水零排放技术
荣获
上海市减污降碳协同增效优秀案例