

“党建+业委会+企业”，破解商业项目业委会成立痛点 长征镇探索构建“引领型”楼宇自治新模式

普陀区长征镇绿洲中环商务中心，坐落于金沙江路与中环线交汇处。近日，长征镇绿洲中环商务中心业委会正式成立，这也是长征镇首个大型商业综合体业委会。商务楼宇常被称为城市中“立起来的园区”，长征镇通过探索构建“党建+业委会+企业”的“引领型”楼宇自治新模式，积蓄壮大楼宇经济新动能。

从“无序”到“有序”

“小区居民遇到问题可以找居委会，那在商务楼里遇到问题该找谁呢？希望尽快组建业主大会！”这是绿洲中环商务中心业主的共同心声。去年下半年，部分业主向长征镇相关职能部门咨询业主大会组建的相关政策法规，并提出希望尽快推

进。民有所呼、政有所应，民有所求、政有所为。长征镇主要领导、分管领导会同业务部门进行讨论，研究工作方案，第一时间联系到项目开发单位，由相关职能部门根据法律法规要求指导开发单位准备申请材料。本以为一切水到渠成，然而，经普陀区房管局核定后，发现绿洲中环商务中心有两个独立的物业管理区域。根据相关法律规定，如想只成立一个业主大会，需先将两个独立的物业管理区域合并。

在商业项目业委会成立的痛点中，首当其冲就是“打法”问题。为破解摆在面前的第一道难关，长征镇多次与普陀区房管局沟通，确定组建流程、理清工作思路，最终决定采取分别组建两个物业管理区域业主大会的方式，待两个区域业

主大会组建完成后，再根据项目实际情况和业主需求，由两个区域的业委会自行商讨是否合并，真正实现民主自治。楼宇业委会成立工作流程明晰了，启动业主大会程序、制定并张贴公告、成立业主大会筹备组等各项工作稳步推进，向好、向前发展。

从“屏蔽”到“参与”

业主大会代表着业主的声音。以往仅在小区范围内的业委会组建也并不容易，而绿洲中环商务中心为商业用房，楼宇使用人多为企业和租户，部分房东甚至平时都不住在上海。

“要让每一位业主都知晓、参与这件事。”长征镇职能部门主动联系到“大业主”项目开发单位和

上海新长征(集团)有限公司，经多次沟通协商，项目开发单位和新长征集团安排了专人负责参与工作流程，依法按程序推进各项工作。楼宇开发单位还组建了业主联系小组，专门负责与业主沟通业主大会选举事宜。通过线上、线下合力，让业主从“屏蔽”到“参与”，形成了自治的内驱力。

变“松散”为“合力”

楼宇治理，选好“当家人”是关键。面对事务杂、人难选的困境，长征镇相关职能部门与项目所辖居民区、筹备组人员多次研究讨论，紧抓业主大会筹备、业主委员会候选人推荐、业主大会召开、拟定“一规两约”草案等关键环节。

通过线上联系、上门发动，走访

挖掘在楼宇里有威望的业主，进行反复交流，确保把政治素养高、业务能力强、工作扎实能干、群众公认度高的优秀业主选拔上来。

绿洲中环商务中心业委会的成立，是全过程人民民主在基层落地的生动实践，也为长征镇激活商业楼宇自治提供了范本。“依托业委会，我们将优化楼宇配套服务，形成良好产业生态，形成楼宇治理与楼宇经济、产业发展‘抱团’的合力。”长征镇相关负责人介绍。

接下来，长征镇将指导和监督业委会启用绿洲中环商务中心维修资金，对楼宇外立面、公共区域设施进行品质提升，并推进物业区域合并事宜，提升楼宇经济能级和竞争力，推进楼宇经济高质量发展。

长征镇 供稿

荣誉榜

上海邵万生食品有限公司 产品：糟卤(调味料) 品牌：邵万生 荣获 2024年度长三角名优食品	上海市泰康食品有限公司泰康分公司 产品：糕点(烘烤类) 品牌：申泰康 荣获 2024年度长三角名优食品	上海鑫坤仑食品有限公司 产品：腌腊肉制品 品牌：坤仑食品 荣获 2024年度长三角名优食品	上海潮乡源食品有限公司 产品：安格斯谷饲牛肉汉堡 品牌：潮香村 荣获 2024年度长三角名优食品
上海松林食品(集团)有限公司 产品：冷鲜猪肉(气调包装) 品牌：松林 荣获 2024年度长三角名优食品	苏州真滋味美食食品有限公司 产品：黑椒牛排 品牌：真滋味 荣获 2024年度长三角名优食品	江苏沪耀粮油制品有限公司 产品：老月饼 品牌：沪耀 荣获 2024年度长三角名优食品	嘉兴湘都坊餐饮服务有限公司 产品：嘉兴酱鸭 品牌：九里亭 荣获 2024年度长三角名优食品
宁波鑫乐蛋品有限公司 产品：咸鸭蛋 品牌：离乐 荣获 2024年度长三角名优食品	兴化市大泽水产制品有限公司 产品：鱼头(调理制品) 品牌：大纵 荣获 2024年度长三角名优食品	海宁市神农小吃佬食品股份有限公司 产品：榨菜 品牌：小吃佬 荣获 2024年度长三角名优食品	苏州海苗生物科技有限公司 泛癌早筛产品：筛普乐 荣获 世界肿瘤早筛大会金筛奖
上海煜砺新能源科技有限公司 荣获 2024年上海充电桩运营商	上海昶翊新能源汽车服务有限公司 荣获 2024年上海充电桩运营商	上海蛮牛新能源科技有限公司 荣获 2024年上海市专精特新中小企业	上海家声汽车零部件有限公司 荣获 2024年上海市高新技术企业
上海老凤祥型材礼品配套有限公司 产品：老凤祥X野兽派龙年车载香氛 荣获 2024上海金榜伴手礼	上海兰剑服装厂 荣获 重质量稳定合格企业和服务质量诚信承诺单位	桔能科技(上海)有限公司 荣获 信用中国守信激励单位	湖州世友门业有限公司 世友·全屋定制 荣获 信用中国守信激励单位
上海瑟芙医疗美容门诊部 荣获 上海市医疗机构监督抽查合格单位	上海汉高实业有限公司 信用编码：09681361 荣获 全国11315立信单位	上海沈陆粮食种植专业合作社 荣获 2023年度奉贤区农产品质量安全、农业标准化良好单位	2024年上海市粮食行业职业技能竞赛上海市宝大粮油有限公司 刘杰(宝山区代表队)荣获：仓储管理员(粮油保管员)项目优胜奖 杨妍(宝山区代表队)荣获：农产品食品检验员项目三等奖 朱孝忠(宝山区代表队)荣获：农产品食品检验员项目优胜奖 严百成(宝山区代表队)荣获：安全员项目优胜奖