

“痛点”变“亮点”，“三驾马车”引领物管服务“突围” 看昔日“顶流小区”如何焕然一新

黄浦区的太阳都市花园(后期)建成于2003年，曾是上海的“顶流小区”，20年后的现在，贴上了“老旧”的标签。如今，在党建引领下，居委会、业委会和物业公司“三驾马车”同向发力，新电梯即将启用、小区停车治理、喷水池“重启”，还有了全新的公共活动室……小区逆龄“焕新”，按下幸福生活的“升级键”。

齐心协力续筹 10部超龄电梯全部换新

当年，太阳都市花园(后期)小区交付标准高，又毗邻繁华热闹的豫园，一度是黄浦区的明星小区。可20多年过去，超龄服役的电梯故障频发、经常“关人”，“相关部门要求小区立即更换所有电梯，否则将强制关停。”上海科瑞物业管理发展有限公司太阳都市花园(后期)物业管理处经理顾庆华说。10部电梯全换，初步估算近300万元，但小区的维修资金余额已不足，而且太阳都市花园(后期)由于没有配套商业房产、公共停车场可供经营，公共收益补充维修资金的可能微乎其微。

为此，作为小区“三驾马车”之一，科瑞物业太阳都市花园(后期)物业管理处主动跨前一步，在与居委会、业委会反复商议后，将电梯更新改造和维修资金续筹两者结合，同步推动。最终，电梯更新与续筹维修资金方案在业主大会上高票顺利通过。维修资金缴付金额根据房屋面积计算，缴纳最多的是1.9万元，平均缴纳金额在七八千元。

如何收缴这些款项？小区三方管理主体“发明”了“五步递进法”。

去年底，在党建引领下，小区管理三方主体(合力推动250多户业主续筹维修资金289万元。目前，小区续筹交款率已达97.7%，换梯工作即将开始，今年10月份业主将用上新电梯。

完善“人车分流” 各行其道解决“停车难”

太阳都市花园(后期)是较早实行人车分流的小区，但有些居民为了图方便就把车停在地面通道上，久而久之，违规停放的现象越来越严重，小区原本并不宽裕的路面通道，就变成了地面“停车场”。

业主对“停车难”意见很大。然而，要将全部的地面机动车移走，并不容易。除了要做好部分车主的思想工作外，还要处理一些长时间无人问津的“僵尸车”。“地面没有车位不能停，那我们就要清理出足够的地下车位，让业主停到‘位’。通过前期摸排发现，小区252户，地下车位有181个。其中不少地下车库的车辆，不是我们小区的。”顾庆华说，加强停车的管理与引导，迫在眉睫。在太阳都市居民区党总支的牵头下，小区居委会、业委会、物业公司“三驾马车”召开联席会议，通过搭



建议事协商平台，为问题解决提供坚强的机制保障。

“我们要解决‘停车难’的第一步，就是清理外来车辆。”顾庆华说，物业在居委的支持下，联合业委会，一个一个地做车主工作。在大家的“同向发力”下，挪车事宜虽然一波三折，但好在最后都成功了。

为了使管理更加有效，经过业主大会同意，修改了“一规两约”，对公共地面、地下车库停车进行约束。在物业管理上，科瑞物业也升级了管理服务标准，地面只保留了两个临时车位，日常车辆进出必须严格执行既有制度。

“乱停车的问题解决了，业主舒心了，物业的满意度也上去了。”顾庆华笑着说，自从小区机动车停放问题解决后，连中介公司都敏锐地捕捉到了不同。“人车分流，现在竟

然成我们太阳都市花园(后期)的一大卖点，大家都受益了。

绿化提升改造 公共设施不再是“摆设”

太阳都市花园(后期)由于紧邻城隍庙旅游风景区，小区住户是上海人多、个体户多、侨眷多。随着时间的推移，小区人流量大，硬件设施也开始老化。每到夜晚，小区花园里那个黑漆漆的喷水池及其周边，成为居民们的诟病点之一。

原本养眼、凉爽的喷水池，因为喷水池底部渗水，维修价格太高，维修事宜一直被搁置成为“摆设”。自从科瑞物业进驻后，物业人员经过一周左右的测试发现，喷水池总体性能是好的，只是个别位置墙面有开裂的现象。找到问题的症结后，物业人员花了很少的费用，就把喷水池修好了。为了方便居民们夜间通行，物业将喷水池周边的灯也提亮了。如今，小区的喷水池整洁又美观，成为每天早晚的一道风景。

“我们自2021年4月正式接管太阳都市花园(后期)项目以来，物业管理处对于不合格项，从没有停止过整改。”顾庆华说，小区建筑的金顶由于长年累月的风刮、日晒、雨淋，导致屋顶腐蚀，既影响环境美观，也存在安全隐患。为尽快解决这一问题，科瑞物业将此项目列入物业服务管理工作日程，并找来专业施工队商讨维修方案，“金顶锈蚀维护保养方案”吸纳了各方合理化建议，通过召开业主代表大会，为业主发放征询单表决票，听取他们的意见，在经过大多数业主同意后，项目

随即启动。修葺一新的金顶，在阳光下熠熠生辉。

除了对小区公共设施的维护，科瑞物业针对公共楼道、消防通道、楼道设备间进行杂物清理，坚持持续整改。绿化修剪补种；围栏加固、除锈、补漆，草坪灯补漆；大堂及电梯轿厢晶面处理；地库地沟、地面明沟、雕塑、雨棚、外墙清洁；商铺门前石围栏、廊亭维修等。作为物业服务的常规项目纳入每月的物业工作计划中。并在持续开展小区日常巡检中，发现不合格项及时整改。

地下空间“变身” 自治项目启动长效维护

太阳都市花园(后期)由于建造年代较早，没有公共用房，小区近600人的小区公共空间非常有限。在党建引领下，居民区党组织发挥带头作用，居委会、业委会、物业共同协调推动，将地下原本一间用作堆杂物的房屋，清理改造。业主也是有钱出钱，有力出力，通过自治，将这个原本废弃之地，变成了如今老少都喜欢的温暖“小据点”。

“太阳之手”自治项目得益于街道对自治项目的支持，业主也积极响应：有业主要搬家，把书架搬到了活动室；活动室建好后，要散味道，有业主拿来了家里的电风扇；1号楼业主捐了书、4号楼业主捐了画；还有业主担心水泥地面容易产生灰尘，出资购买了地坪漆。提到活动室的改建过程，顾庆华介绍说，“物业人也都主动成为志愿者，闲暇时，大家来帮忙粉刷墙面，给地面上漆……” 记者 杨鹏侠

荣誉榜

上海海丰米业有限公司

受检产品：海丰优质大米

荣获

上海市粮食加工产品监督抽检
合格产品

江苏省农垦米业集团有限公司南通分公司

受检产品：南粳46大米

荣获

上海市粮食加工产品监督抽检
合格产品

上海崇明生态农业发展有限公司

荣获

崇明区诚信红榜企业

上海乐惠米业有限公司

受检产品：崇明金农米、虎林东北大米、东北小町米

荣获

上海市粮食加工产品监督抽检
合格产品

江苏恒昌粮油有限公司

受检产品：香蛙大米、崇明软香米、白鸭大米、胚乳米

荣获

上海市粮食加工产品监督抽检
合格产品

上海百一锻造有限公司

荣获

崇明区诚信红榜企业

上海皇家酿酒有限公司

受检产品：谷和三年陈黄酒

荣获

上海市酒类商品监督抽检
合格产品

上海同口名佑口腔门诊部

荣获

上海市杨浦区放射卫生技术服务机构
监督抽查合格单位

上海佳缘农业种植专业合作社

荣获

青浦区农民专业合作社示范社

上海松林食品(集团)有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海仁泉门诊部

荣获

上海市杨浦区放射卫生技术服务机构
监督抽查合格单位

上海元东农业专业合作社

荣获

青浦区农民专业合作社示范社