

太阳都市花园(后期)小区“三驾马车”主动探索实践自管机制

包干制下,老商品房小区如何“健康长寿”

包干制、酬金制、自管,是上海住宅物业管理的三种模式。上海大多数住宅小区采取包干制。但包干制存在的结构性缺陷之一,在于小区物业治理依赖于物业公司的能动性、特别是驻场管理处的“能力”。如何把握包干制下乙方(物业方)、甲方(业主方)的关系,是摆在“三驾马车”面前的一道必答题。



主、物业工作人员“四个跨前一步”的多功能自管队伍。

在黄浦区豫园街道,太阳都市花园(后期)(以下简称“太都后期”)的“三驾马车”为了弥补这一缺陷,积极发挥居委会的引领作用、业委会和业主的主体作用、科瑞物业的配合作用,在包干制下主动开展自管机制的探索与实践,取得了较好的成效。

公共收益短缺,怎么办

太都后期小区建成已20多年,地上面积只有4万多平方米,是市中心典型的小型老商品房小区,这类小区的共性之一是公共收

益短缺。如何让小区实现开源节流、细水长流?新一届业委会开动脑筋,在科瑞物业配合下不断深挖潜力,通过党建引领,争取多方援助。

一方面,争取更多的“借力”,小区商铺的绿化项目、河南南路门口小广场翻新、围墙300米铸铁围栏全面维修、巨型爬藤铁架23根锈断铁柱维修、消防整改、水路铺设、“太阳鸟小屋”幼儿游戏角设施更新……这些项目的实施,都得到了政府、社会各界、小区商铺的出力。

另一方面,在党建引领下,小区逐步形成了居委会、业委会、热心业

与物业工作人员勇挑重担、自主开展维修。经物业工作人员与业委会成员的通力合作,5个门厅顶部的“漏水”问题在2024年终于得到解决。

包干制下,“等靠要”行不行

在包干制下,物业公司理论上应当依据合同承担全面的服务责任,但是,如果把什么事情都扔给物业,指望物业克服自身的局限,全方位主动改变小区面貌,那也不切实际。

究竟是“等靠要”,还是“抢逼围”?太都后期的热心业主们通过自身的主动性、能动性,带动物业工作人员的能动性、创造性,一举改变包干制下业主方被动维修、被动改造的局面,形成了主动开展“微更新”和“小活动”的小环境、小气候。

比如月季花墙计划,热心业主主动提出在方浜中路、松雪街、北石皮弄沿墙种植藤本月季,计划用5年时间形成老城厢第一条墙内墙外均可观赏的花墙,这个想法得到街道和居委会及周边单位的大力支持。一批

热心业主和儿童参加种花和浇水活动,喜欢园艺的业主主动认领部分路段的月季养护,物业保安和维修师傅协助开挖沟槽、清理建筑垃圾、插排石板、铺设两条各80米的灌溉水路、设置10个灌溉点。

又如“方浜演义”文化活动,一批热心业主对方浜中路一带历史文化进行梳理和总结,一批热心儿童与家长为“方浜演义”文化展板配音,制作“倾听豫园声音”二维码,小区内土生土长的上海居民用上海话讲述弄堂生活。小区一对法国籍父女还贡献了法语配音。

作为一个建成20多年的住宅小区,建筑物和设施的老化等各种情况不可避免出现,同时小区公共收益较少,难以进行大规模的翻新。在“老化”与“缺钱”的叠加挤压下,太都后期小区将继续探索自管机制,以“微更新”和“小活动”,“两条腿走路”,细水长流,行而不辍,积极实践“老商品房小区如何优雅地老去”的自管之路。

王月华

白鹤镇小梁薄板改造项目动工

围绕“原拆原建”,实现功能升级

作为青浦区“两旧一村”改造攻坚战的重点工程,白鹤镇小梁薄板房屋拆除重建项目日前正式动工。这是青浦区首个启动实质性建设的小梁薄板改造项目,标志着全区城市更新迈入新阶段。

本项目拟建地址位于青浦区白鹤镇区中部,鹤盈路以南、东大盈港以西地块,旧房始建于上世纪80年代,普遍存在结构安全隐患、管线老化、隔音差、厨卫设施缺失等问题,居民长期面临如厕难、做饭难、隔音

差等生活困扰,改造迫在眉睫。

此次改造聚焦4幢房屋、2334平方米建筑,以“原拆原建”为核心策略,通过拆除重建实现功能升级。本项目从结构安全、空间优化、环境提升三大维度切入,彻底消除安全隐患,新增独立厨卫、电梯及地下停车场,让老旧住房焕发新生。

项目推进过程中,设计方案编制与区域规划、风貌保护、居民住房需求等紧密交织。项目工作专班通过“专班包干”“一线工作法”倾听民意,针对户型设计、过渡安置等关切问题,提供“拆除重建+区域提升”综合方案,最大限度满足多样化需求。2024年8月,项目以100%同

意率完成签约。同时,项目实施范围紧邻白鹤港历史文化风貌保护区,在充分征求公众意见后,调整了区域控规,优化调整地块容积率和建筑高度等规划指标。项目建设单位上海青浦房屋管理有限公司与设计单位、白鹤镇相关部门多次深入实地开展联合调研,对73户居民进

行逐户细致沟通,在不减小原居面积基础上增加厨卫设施,充分考虑每户新增面积得益、通风采光、厨卫设施管道布局等因素,最终设计房型多达20个(唯一房型22套、非唯一房型51套),最大化地改善和提升居住功能。

白鹤镇小梁薄板房屋拆除重建项目是民生工作,也是民心工程。项目将加快施工进度,争取于2027年上半年交付使用,推动“住有所居”向“住有宜居”跨越。

白鹤镇 供稿

荣誉榜

苏州海苗生物科技有限公司	滨海县盛隆食品有限公司	上海乐惠米业有限公司杨浦分公司	上海申安门业有限公司
泛癌早筛产品-筛普乐	荣获	受检产品:众惠珍珠米(大米)	信用编码:17966004
荣获	荣获	荣获	荣获
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	上海市粮食加工产品“你点我检”专项抽查合格产品	全国11315立信单位
上海松林食品(集团)有限公司	上海鑫瑞食品有限公司	南通沪源米业有限公司	上海三斗半·非遗传承上海菜(上海名菜三斗半餐饮管理有限公司)
荣获	荣获	受检产品:沪源品牌大米	证书编号:CPCP-1751605220 品牌:三斗半 服务:传承上海菜
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	荣获	荣获
		上海市粮食加工产品监督抽查合格产品	3·15放心消费诚信体系优秀单位
上海佳乾物资回收利用有限公司	上海罗亮家电贸易有限公司	青岛星海明珠食品有限公司	上海福佑中医门诊部
荣获	荣获	受检产品:“盒马”品牌咸蛋黄鱼皮、黄鱼酥	荣获
信用中国守信激励单位	信用中国守信激励单位	荣获	荣获
		上海市水产制品监督抽查合格产品	中国3·15诚信单位