

## 群防群治成为共识 杂乱楼道回归“通途”

# 盛华景苑楼道治理的长效实践

楼道是社区的“毛细血管”，也是社区安全的“第一道防线”。华泾镇盛华景苑居民区作为动迁安置房高层住宅小区，租户流动量大、老年居民多，楼道堆物问题突出，存在安全隐患。近三年来，该居民区党总支探索出了一条群防群治、专群结合的楼道治理常态长效之路，久久为功筑牢居民安全屏障。

### 多方融合聚合力 构建共治新格局

盛华景苑的楼道治理难题具有典型性。小区内老年居民占比高，部分居民保留着囤积物品的习惯，纸板箱、旧家具等杂物堆积在楼道里，不仅堵塞消防通道，更埋下火灾隐患。此外，大量空置房屋出租导致租户流动频繁，租户搬家时遗留的家具家电随意堆放在楼道内，成为新的治理难点。

面对困境，居民区党总支并未简单采取“一刀切”的模式，而是一步步地引导居民志愿者成立了三支功能互补的自治队伍。

“啄木鸟小队”专攻美丽楼道建设、公共环境提升及公众问题协商，像啄木鸟般精准“啄除”楼道堆物等顽疾；“太平鸟小队”化身平安守护者，负责消防安全巡查、电梯巡检、节日巡逻及非机动车安全停放和飞线充电劝阻等工作；“布谷鸟小队”则由青少年组成，以“小手拉大手”的方式开展安全宣传，用童真视角传递文明理念。三支队伍一直活跃在解决社区问题的一线，以主人翁的姿态宣传、协商、治理着一个个问题。2025年夏季的清洁楼道活动中，布谷鸟小队和太平鸟小队又挖掘出快递小哥力量，让快递员在

送件时同步排查楼道隐患，治理效能进一步提升。

小区业委会在楼道清洁中也发挥着重要作用，在治理中，业委会与物业、志愿者队伍形成协同合力。入户检查由居委会社工、党员志愿者等居民熟悉的人员牵头，降低入户困难；公共区域清理则由物业与三支自治团队队员分工协作，保障清理效率。居委会作为“调度员”，为自治团队提供政策指导与结构搭建支持，促成各方力量高效联动，让治理从“单打独斗”变为“抱团发力”。

### 多渠道平台宣传 观念转变固成效

楼道治理难，难在改变观念，更难在形成长效机制。盛华景苑制定了详细的楼组推进计划，明确工作节点、责任分工，确保治理工作不走过场。

居民区党总支将楼道清理纳入常态化工作计划，每半年开展一次全面清理；每周四结合全国爱国卫生运动推进日常治理，让整洁成为习惯。在清理流程上，建立了“宣传—通知—清理—认领—处理—回头看”的全周期工作机制，提前发出清理楼道通知，让居民自行收回物品，前一天物业再次贴单提醒，清理当天联动维保单位全程跟进，清理后保留几天至认领期，逾



期再统一处理，既保障了居民权益，又确保了治理效果。

针对居民初期的抵触情绪，居民区党总支坚持“情理法”相结合的工作方法。不少居民认为公共区域自己也出钱的，有权堆放物品，甚至将清理行为视为“侵犯私人财产”。对此，居委会社工、自治团队耐心劝解，消防专员、社区民警上门普及消防安全知识，用真实案例说明堆物危害，逐步缩小堆物范围，最终实现可控管理。面对集中清运难题，片区居委会商后形成工作意见，通过片区治理专项行动及共建单位补充力量，自2025年底至2026年初开启“卸重焕新”工作，集中清理了60车堆物垃圾，“回头看”再清理回潮堆物10车，拆除私装障碍物8处。

持续治理换来显著成效。如今的盛华景苑，非机动车充电和停放有序，消防通道杂物堆积现象得到遏制，公共区域和公共绿化焕发新生机，居民消防安全意识大幅提升。数据是最好的证明：治理前的2022至2023年，小区一年约发生十几起火情；2024年度火情降至4起；2025年全年未发生一起火灾事故。整洁通畅的楼道不仅提升了居民的生活品质，更拉近了邻里距离，让社区凝聚力显著增强。

记者 曹儒屹 文 华泾镇 供图

近日，全国人大常委会法工委法规审查室主任严冬峰就《物业管理条例》的修订及与民法典规定相衔接等问题回应社会关切。

近年来，各地小区物业管理服务矛盾和纠纷频发。公民针对小区物业管理提出的审查建议数也呈现增长态势。全国人大常委会法工委多次对违反上位法的地方物业管理条例相关规定进行审查纠正。

如2024年备案审查工作情况报告同时公布了两个与物业相关的典型案例。一个是，有的地方性法规规定，在业主大会成立前利用共用部位、设施设备从事经营性活动所得，百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分用于补贴物业服务费。有关部门对这一规定提出联合审查的建议。法工委经审查认为，根据民法典的有关规定，建设单位、物业服务企业等利用业主的共有部分经营所得收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有，应当由业主共同决定；该法规直接规定将其用于补贴物业服务费，与民法典有关规定精神不一致。经沟通，制定机关已同意对相关规定尽快作出修改。另一个是，有的地方性法规规定，物业管理区域内业主共有车位在满足业主需要后仍有空余的，经业主委员会同意可以向物业管理区域以外人员出租。有关部门对这一规定提出联合审查的建议。法工委经审查认为，业主共有车位对外出租，属于利用小区共有部分从事经营活动，涉及业主的共有财产权益和物业区域内的安全、环境、秩序等业主切身利益，应当由业主共同决定，该规定以业主委员会同意代替业主共同决定，与民法典有关规定精神不一致。经沟通，制定机关已同意对相关规定尽快作出修改。

作为规范物业工作的重要依据，《条例》自2003年9月1日起施行。严冬峰指出，《条例》中多处规定与民法典的规定不一致。此外，《条例》中关于物业管理制度的部分规定过于原则，不够健全，难以满足物业管理的现实需要。

近年来，将《条例》上升为专门法律，出台物业管理法的呼声日益高涨。曾有代表团和多位全国人大代表提出关于制定物业管理法的多件议案。

据了解，民法典施行后，全国人大常委会法工委组织开展了涉及民法典领域的规范性文件集中清理工作，《条例》被纳入清理范围。同时，法工委开展跟踪监督，对于之前已经明确提出审查意见的问题，如将“按时交纳物业服务费”作为业主参选业主委员会成员条件等，督促有关制定机关修改有关地方性法规的规定。

据悉，全国人大常委会法工委将持续督促国务院有关部门加快《条例》修订工作进度。同时，有关方面对制定物业管理专门法律问题也在统筹考虑，将通过更系统、更全面的立法，解决当前物业领域的突出问题，更好保障群众的切身利益。综合

## 《物业管理条例》修订提速

上海善霖商务咨询有限公司	上海老凤祥珐琅艺术有限公司	上海西泠印社有限公司	上海永飞食品加工场
非遗代表性项目：上海丝绣 荣获	非遗代表性项目：珐琅器制作技艺 荣获	非遗代表性项目：印泥制作技艺(潜泉印泥制作技艺) 荣获	非遗代表性项目：上海米糕制作技艺 荣获
2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估保护单位	2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估保护单位	2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估保护单位	2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目保护单位
上海崇明百叶水仙花专业合作社 姓名：施克松 非遗代表性项目：崇明水仙栽培技艺 荣获	上海仁甫艺术文化发展中心 姓名：胡月亭 非遗代表性项目：根雕 荣获	上海西泠印社有限公司 姓名：王鹤敏 非遗代表性项目：印泥制作技艺(潜泉印泥制作技艺) 荣获	光明种业有限公司 品种：光明粳8号 品种来源：光明粳1608/武香粳19号 荣获
2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估传承人	2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估传承人	2022-2024年度上海市非物质文化遗产代表性项目评估传承人	第七届上海市主要农作物品种目录
上海美适特智能科技有限公司 受检产品：MASTO品牌KN95钻石型口罩、 美适特品牌一次性无纺布三层口罩 荣获	上海港凯净化制品有限公司 受检产品：一次性平面口罩、 自吸过滤式防颗粒物呼吸器 荣获	上海金鸽生态农业有限公司 受检产品：崇明生态鸽 荣获	上海上如实业有限公司 备案证号：BH(泥)-26.2-20260001 备案产品：通用硅酸盐水泥 荣获
上海市口罩产品质量监督抽查合格产品	上海市口罩产品质量监督抽查合格产品	上海市食用农产品监督抽查合格产品	上海市建设工程材料正规备案产品