

# 从“老小区”到“幸福家”

### ——龙华街道强生花苑小区治理蝶变

徐汇区龙华街道强生花苑小区是建于2000年的商品房小区，居民素养高、民主意识强。多年来，小区绿树成荫、小桥流水的优美环境，使其成为上海市文明小区的典范。

然而，伴随时间推移，小区也不可避免地出现基础设施老化、房屋渗漏等问题，维修任务日趋繁重，对小区治理水平提出了新的考验。

#### 建强队伍 筑牢业主权益“守护墙”

2024年，在红馨居民区党总支的指导下，强生花苑成立了新一届业主委员会。业委会成员经验丰富、责任心强、甘于奉献，致力于守护业主利益、管好公共账本、用好每一分钱，成为小区治理的中坚力量。

业委会工作的关键是选对人、建好制。早在2017年，小区就在居民区党总支推动下，成立了“能人坊”议事团队，成员包括退休干部、央企高管、人大代表、政协委员等。这支团队凝聚治理智慧，成为党建引领下社区协商共治的重要力量。现任业委会主任王祥荣是“能人坊”的核心成员，



■小区进行绿化补种



■能人坊、居委、业委对物业进行评议



■小区业委会召开例会

具有房管系统工作经验，持有多种专业技能证书，懂政策、通技术、善实操。在居民区党总支的动员和业主的信任下，他带领来自高校、国企、机关等不同领域的骨干成员，共同扛起服务全体业主的责任。

新时代业委会工作，仅凭“热心”远远不够，更需要专业能力与公众信任的支撑。面对物业监督、维修把关、业主沟通等多重挑战，业委会主动引入专业力量，聘请两位退休领导干部担任党建指导员，为工作把关定向。在电梯更新、岗亭改造、围栏与景观灯更换、绿化升级等重

点项目中，推行“一事一专班”机制，广泛吸纳相关专长的业主参与方案论证、过程监督和成效评估，实现决策透明、业主参与、全程民主。每个项目的落地，都凝结着业主的智慧与业委会的汗水。

#### 规范机制 管好公共收益“钱袋子”

强生花苑业委会在规范建设上走在前列。2019年起即创设候补委员制度，既储备后备力量，也保障队伍稳定。业委会内部建立完善的工作制度、决策程序、财务公开、印章

管理和会议机制，实现运作制度化、透明化。台账管理连续多年在街道评比中名列前茅。

面对维修资金压力，业委会在公共收益管理上尤其严格。王祥荣带领团队全面梳理收益来源，建立清晰台账，明确收支流程，严格执行支出审议与公示制度。无论大小支出，均经集体讨论、公开公示，确保每一笔钱来去清晰、用在实处。物业经理曾感慨：“对这届业委会成员又敬又‘怕’，敬他们专业尽责，‘怕’他们一丝不苟。”正是这种严格监督与良性互动，推动物业服务不断提质增效。

党建引领是业委会有效履职、破解治理难题的根本保证。强生花苑业委会坚持在居民区党总支领导下开展工作，将党的组织优势转化为治理效能。未来，小区各方将继续深化党建引领，推动基层治理向精细化、精准化迈进，努力构建人人参与、人人和谐美好的幸福家园。

龙华街道 供稿

中国人民银行、国家金融监督管理总局1月17日发布关于调整商业用房购房贷款最低首付比例政策的通知。通知明确，商业用房(含商住两用房)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。

据了解，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各省级派出机构根据辖区各城市政府调控要求，按照因城施策原则，在全国统一的最低首付比例基础上，自主确定辖区各城市最低首付比例下限。

此前商业用房贷款最低首付比例为50%。市场普遍认为，此次下调后，显著降低购房者的初始资金压力，有助于释放购置需求。

《每日经济新闻》评论认为，从整体看，此次调降也是一揽子“稳楼市”政策的一部分，相信未来还会有一系列针对性的具体政策出台。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，下调商业用房购房贷款最低首付比例与近期个税退税、住房品质提升等举措将形成组合拳，共同传递出2026年房地产政策持续发力、系统维稳的信号，有利于稳定房地产市场预期。

### 商业用房(含商住两用房)购房贷款最低首付比例调整

综合

## 荣誉榜

东隅实业发展(上海)有限公司

品牌: 皖美居装饰

荣获

信用中国守信激励单位

上海家声汽车零部件有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

苏州韩迅机器人系统有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海长顺电梯电缆有限公司

荣获

2025年度上海市市级企业技术中心

上海国秀农产品专业合作社

核准用标产品: 稻谷

绿色食品编号: LB-23-25100909905A

荣获

中国绿色食品产品

上海柳荡稻米专业合作社

核准用标产品: 稻谷

绿色食品编号: LB-23-25110910078A

荣获

中国绿色食品产品

上海勤峰蔬果专业合作社

核准用标产品: 草莓 商标: 徐茹

绿色食品编号: LB-15-25100910523A

荣获

中国绿色食品产品

上海海大水产养殖专业合作社

信用编码: 17660431

荣获

全国11315立信单位

上海七宝商城蔬菜副食品批发交易市场

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海愚农农业发展有限公司

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海治生废旧物资利用有限公司

荣获

上海市合同信用等级AAA级企业

上海科隆建设工程有限公司

备案证号: BH(综)-28-20250021

备案产品: 铝合金门窗(成品窗)(工业建筑用成品窗)

荣获

上海市建设工程材料正规备案产品