

用好“三会”制度 联合多方力量 海佳大厦从“问题楼”向“幸福家”华丽转变

坐落于瑞金二路街道永嘉路41号的海佳大厦，是一栋建成于1999年的商住两用高层楼宇。历经20余年岁月洗礼，楼宇外立面饰面空鼓开裂，高空坠物隐患高悬；曾经还面临业委会长期停摆、原物业撤场、维修资金不足等多重困境，一度陷入“没人管、没钱修”的治理真空，成为居民心中的一块“心病”。

面对重重难题，瑞金二路街道充分发挥党建引领作用，用好居民区“三会”制度，统筹协调居委会、业委会、物业公司，让“三驾马车”同向发力，联动多方力量，一步步推动这栋“问题楼”向着“幸福家”华丽转变。

海佳大厦治理困局的第一道关口，就是业委会长期缺位。在街道牵头下，居民区党总支充分发挥组织优势，发掘热心公益、办事公道、群众认可的党员骨干，逐户走访动员。同时，居委社工通过“四百”大走访，重点走

访退休干部、专业技术人员、热心楼组长等群体，建立居民骨干名册，把居民能从楼道里“请出来”。在此基础上，通过听证会、协调会、评议会的“三会”工作法，广泛征集居民意见，梳理换届堵点难点，规范选举流程，全程接受居民监督。在多方共同努力下，新一届业委会顺利选举产生。

业委会成立之后，原物业合同到期撤场。面对新情况，居民区党总支牵头搭建协商议事平台，新一届业委会主动履职，明确“公开选聘、阳光比选、专业优先”原则，组织开展物业公开选聘。听证会上，业委会、居委会围绕物业服务标准、收费水平等居民最关心的问题广泛征集意见，形成居民需求清单；协调会上，业委会、居委会与候选物业服务企业逐条磋商，把需求清单转化为服务承诺；评议会上，组织居民代表对选聘全过程开展监督评议，确保程序公开透明、结果公平服众。最终，

公开比选结果，确定“新管家”，为大厦带来专业化物业服务。

新物业进场后，在党建引领下，过去各司其职的“三驾马车”，建立起常态化沟通会商机制。而接下来摆在他们面前的，还有一道现实难关：小区维修资金余额低于红线，抢险修缮、设备更新都无从开展。

为推动维修资金续筹，党总支牵头组建“居委会+业委会+物业”三方攻坚小组。居委干部化身政策宣讲员，业委会成员担任民情联络员，党员骨干带头参与，耐心解读维修资金政策，化解部分业主的顾虑。一次次真诚沟通换来了居民的理解支持，维修资金续筹征询以96.53%的高同意率顺利通过，困扰大厦多年的资金难题迎来突破。

打通资金瓶颈后，海佳大厦外立面高坠抢险及修缮项目在街道管理办的统筹协调下正式启动。街道成立专项工作专班，将协商议

事贯穿施工全过程，既要守牢安全底线，也要兼顾居民与沿街商户的切身利益。脚手架搭建施工，挤占小区原有车位，居委会联合物业实地踏勘，重新规划车辆通行、停放方案，化解施工带来的停车矛盾。针对脚手架遮挡沿街商户招牌、影响经营的现实情况，协调施工方增设临时招牌灯箱，开辟安全通行通道，最大程度降低施工对商户经营的影响，兼顾居民居住安全与商户正常经营。

目前，大厦外立面排险工作已全部完成，悬在居民头顶的高空坠物隐患彻底消除，外立面修缮作业正在有序推进中。项目信息及时向业主同步反馈，居民、商户诉求做到快速响应处置，真正实现“施工推进到哪里，服务保障就跟进到哪里”。

如今的海佳大厦，业委会高效运转，物业服务有序落地，高空坠物隐患已经消除，居民的安全感不断提升。

近日，上海市人民政府印发修订后的《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（以下简称《规定》），自2026年10月1日起施行。其中主要修订内容为：

1.关于房屋调查结果公示。新增“房屋调查结果公示期不少于7日”的要求，确保调查结果公开透明。

2.关于意见征询及方案修改情况。无论房屋补偿方案是否作出调整，区政府都应及时公布意见征求情况以及方案修改情况，进一步保障被补偿人知情权。

3.关于补偿标准调整。明确同区域新建商品住房的土地使用权基价及价格补贴标准应至少每三年调整或者重新公布一次，促使其与安置房供应价格衔接。

4.关于易地建房资格认定。新修订的《中华人民共和国农村集体经济组织法》规定，集体经济组织成员可以依法申请取得宅基地使用权。因此本次修订删除户籍性质差异化补偿的相关内容，不再以农业、非农户籍性质作为判断易地建房资格的依据，保障集体经济组织成员平等享有宅基地申请权利。

5.关于土地使用权补偿。为适应集体经营性建设用地入市等新情况，本次修订删除“土地使用权取得费”定义，并将“土地使用权取得费”改为“土地使用权补偿金额”，由区征地事务机构委托估价机构评估确定，提升特定非居住房屋补偿的科学性。

上海新版《上海市征收集体土地房屋补偿规定》落地

荣誉榜			
上海华荣健康管理有限公司	上海枳壳信息科技有限公司	上海松林农业发展有限公司	昆山阳澄湖正渔水产有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
上海政府购买服务供应商	上海政府购买服务供应商	上海地产生猪健康养殖基地 上海地产优质猪肉	阳澄湖大闸蟹标志正规使用单位
上海沈大成食品有限公司	焙之味食品(福建)有限公司	江苏梁贝鲁建设工程有限公司	江苏科维新创复合材料有限公司
受检产品：重阳糕	受检产品：乳香焙蛋糕、半蒸芝士蛋糕	备案证号：BW(全)-01-20260021 备案证号：钢结构构件	备案证号：BW(综)-28-20260016 备案证号：聚氨酯门窗(成品窗)、聚氨酯门窗(工业建筑用成品窗)
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市糕点类产品监督抽查合格产品	上海市糕点类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	上海市建设工程材料正规备案产品
上海鑫坤仑食品有限公司	靖江市味乐食品有限公司	上海韶脑传感技术有限公司	韶脑(上海)医疗科技有限公司
受检产品：特级香肠(广式)	受检产品：蜜汁猪肉脯	基于多模态运动意图感知与闭环神经肌肉电刺激的老年偏瘫行走功能重建系统开发及示范应用	基于多模态脑功能评估与神经调控的老年认知衰退预防系统开发及示范应用
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市肉类制品监督抽查合格产品	上海市肉类制品监督抽查合格产品	上海市科技产业高质量发展计划“养老科技支撑”项目	上海市科技产业高质量发展计划“养老科技支撑”项目
上海裕田农业科技有限公司	上海涤灵瑞生物科技有限公司	上海良工阀门厂有限公司	缘来一家人(上海)健康咨询服务中心
受检产品：小黄米	受检产品：“金芳华”品牌重油污清洁剂、空调翅片清洗剂、多用途通用除垢剂	品牌：上海良工 水阀、蒸汽阀、平衡阀	信用编码：548350495
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市粮食加工品抽监督查合格产品	上海市清洗剂产品质量监督抽查产品	上海市洁净室系统供应商	全国11315立信单位
上海郑好国际物流有限公司	上海冶生废旧物资利用有限公司	上海七宝商城农副产品综合交易市场经营管理有限公司	上海征德堂中医门诊部有限公司
荣获	荣获	荣获	荣获
上海市合同信用等级AAA级企业	上海市合同信用等级AAA级企业	上海市合同信用等级AAA级企业	上海市金山区非物质文化遗产代表性项目