

多维世界·专题

责任编辑:郭 爽

微博:http://t.ximmin

cn/guoguo11

邮箱:

9773859@qq.com

热线电话:22897276



一次次敲门，「长」出一座暖心棚

近日，江桥镇恒嘉社区中心广场北侧健身点旁多了一个新“聚点”。晴天遮阳，雨天挡雨，老人们在这里聊天、下棋。

今年以来，恒嘉社区党总支在“四百”大走访中，将辖区划分成5个走访网格，对85个楼道逐户敲门、拉家常、听诉求。不少老人提到了同一个烦恼：“想在楼下聊天、下棋，但刮风下雨天没地方去”“夏天太晒太热，冬天吹风又太冷”。一圈走下来，共收集涉老诉求56条。最终，“解决老年居民室外活动无遮雨遮阳场所”成为年度民生微实事。项目启动后，社区先后3次邀请老年居民代表、社区党员、业委会成员及物业负责人座谈，共同讨论选址、面积、材质、配套等事项。施工过程中，恒嘉社区党总支还成立了专门小组，联合业委会、物业每周召开项目推进会。建立了联合巡查机制，全程监督施工安全和工程质量。

如今，暖心棚已建成投用，成了小区老人最喜爱的公共活动空间，过去扎堆在楼栋门口聊天的老人有了固定舒适的去处。下一步，恒嘉社区党总支将继续聚焦老旧小区道路照明升级等民生微实事，持续提升居民尤其是老年群体的幸福感、获得感和安全感。

江桥镇 供稿



硬攻坚破解停车愁 软服务温暖居民心

——凌云街道阳光新景小区 99% 物业费收缴率的背后

徐汇区凌云街道严格落实全区工作部署，深耕社区治理“最后一米”，把一件件民生小事办进群众心坎里。阳光新景小区，正是基层“满意物业”建设的生动实践。上海阳光投资（集团）物业管理有限公司以“满意物业”建设为锚点，走出了一条务实的基层物业治理路径。

硬治理攻坚

啃下停车难治理硬骨头

停车难，曾是小区居民最强烈的民生痛点——停车秩序混乱、回家找位难，相关投诉常年居高不下。2023年小区启动雨水污水改造工程，物业联合居委会、业委会“三驾马车”抓住道路重建窗口期，提出同步优化车位布局、扩容停车空间的方案。最终，在街道的支持下，小区新增30余个车位，原本狭窄弯折的支路也同步修整得平整通畅。

路面翻新后，物业工作人员提前对照规划图标注停车点位，顶着高温和施工师傅一起现场做标记、核尺寸，正式施划的近十天里，工作



人员每天从早7时值守到晚7时，现场回应业主疑问、微调车位边界。

空间拓出来，利益调整更需耐心。经多方反复会商，《车位管理过渡方案》正式出台：“一户多车位业主仅保留一个固定车位，其余转为临时车位；所有非‘三证合一’的租客车辆、外来车辆，全部纳入临时车位统一管理。”方案公示初期，工作人员始终耐心解释政策、算清小区整体的“停车账”；遇到沟通难度大的住户，便联合业委会、居委会一同上门谈心。两个多月磨合后，方案平稳落地。最终，通过改造新增与存量

清理，小区共释放87个临时车位。曾经下班回家“绕三圈找不到位”的窘境大幅缓解，车位相关投诉量大幅下降，邻里停车矛盾显著减少。

软服务“走心”  
把温度融进日常点滴

硬件补短板的同时，物业更要在软性服务上下功夫，不断延伸服务边界。小区独居、空巢老年业主占比较高，物业在做好安保巡查、设施维保、环境维护等基础服务的同时，主动探索“物业+养老”路径：老人家中漏水，即便不在常规维保范围

内的问题，也主动上门整改修复，帮助化解邻里矛盾；老人突发不适急需送医，工作人员全程护送陪同、协助办理手续；居委会联系不上独居老人时，物业第一时间联合居委会上门核查平安……

不止养老帮扶，服务的细致渗透在每个角落：电梯例行维保提前通知，方便业主规划出行；突发故障时全程跟进修理进度，修复后第一时间告知行动不便的住户……物业始终站在居民角度想问题、办事情。这份日复一日的用心，换来了居民实打实的认可。近年来，小区物业费收缴率从95%稳步提升至99%。物业服务的核心矛盾，从来不是收费高低，而是服务是否匹配居民的期待。

从破解停车难题的“硬治理”，到浸润日常的“软服务”，阳光新景小区的实践，正是“满意物业”建设的生动缩影。物业治理的本质，从来不是管控小区，而是服务于人。从“管理”到“服务”的转变，背后是对“以居民为中心”理念的深度实践。

凌云街道 供稿

业委会无视街道的监督指导被裁定违法

社·区·说·法

住宅小区是城市治理的“最后一公里”，业主大会及业主委员会作为基层群众自治的重要载体，在维护业主权益、协调物业关系中发挥着不可替代的作用。然而，必须清醒地认识到，业主自治绝非脱离监管的“绝对自治”，更不是法外之地。

民法典及《物业管理条例》均明确规定，地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。《业主大会和业主委员会指导规则》及《上海市住宅物业管理规定》更是进一步细化了这一职责。2026年新版《上海市住宅物业管理规定》第二十九条进一步规定：召开业主大会会

议，业主委员会应当事先将会议时间、地点、议题、议程和讨论方案等内容书面告知乡、镇人民政府或者街道办事处。讨论方案有违法或者明显损害业主利益情形的，乡、镇人民政府或者街道办事处通知业主委员会，业主委员会对讨论方案进行研究调整。相关法规确立了以居民区党组织为领导核心的住宅小区治理架构。街道与居委会的指导监督，绝非可有可无的“软建议”，而是保障业主自治合法、合规、有效运行的“硬支撑”。

司法实践为这一法理逻辑提供了生动注脚。在上海虹口区骏丰国际财富广场案中，业委会无视街道及居委会关于稳妥开展物业选聘工作的指导意见，执意通过“授权业委会处理一切事务”的决议。面对这种越权与

违规，街道房办及居委会依法发出立即中止选聘物业服务企业程序的告知函。尽管业委会进行了法律诉讼，但一审、二审法院均裁定驳回，明确认定街道办事处的行为系履行法定指导监督职责，不具有可诉性。最终，在部分业主联名提议下，街道居委依法启动了提前换届改选程序。

如果说骏丰国际财富广场案彰显了监督的“刚性”，那么闵行区中友嘉园案则凸显了程序的“底线”。在该案中，业委会不仅拒绝采纳街道房办和居委会关于分议题表决的合法合理建议，还将4项议题捆绑表决，并在未获取有效联系方式的情况下擅自邮寄表决票，拒绝居委会参与监督。最终，其三项决定被二审法院依法撤销。法院明确指出，街道居委的

指导监督是法定职责，业委会拒不采纳构成程序不当，且违规送达剥夺了业主表决权，构成严重程序违法。

上述案例为新时代社区治理提供了深刻启示。首先，业委会必须强化规矩意识，主动将自身工作纳入党建引领框架，自觉接受街道、居委的指导监督。其次，街道办事处及居委会应切实扛起法定职责，敢于监督、善于指导，将事后纠错前移为事前防范、事中规范，确保基层治理不越位、不缺位。再次，广大业主应认识到依法合规的自治才是真自治，积极支持并配合党组织和基层政府的工作。

在超大城市基层治理现代化的进程中，业主自治必须坚定不移地置于党建引领之下，在法治轨道上规范运行。唯有如此，才能确保社区治理方向不偏、力度不减、效能提升。

黄友健

荣誉榜

上海龙汪建筑装潢设计工程有限公司

荣获

2026年上海市家庭装修服务  
质量公约承诺单位

上海博取仪器有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海庭千实业有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海猛耀建筑工程有限公司

荣获

2026年上海市家庭装修服务  
质量公约承诺单位

上海汉高实业有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海御盛建筑工程有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海匠心饰佳建筑装饰设计  
工程有限公司

荣获

2026年上海市家庭装修服务  
质量公约承诺单位

羿弘科技(上海)有限公司

荣获

信用中国守信激励单位

上海云煜贸易发展有限公司

信用编码: 102346798

荣获

全国11315立信单位

上海子涛佳影智能科技有限公司

荣获

上海政府购买服务供应商

上海得一瑞泰大药房有限公司

荣获

2026年“定制膏方”加工单位企业

上海歧黄安康中医门诊部

上海福兴堂中医门诊部

荣获

中国3·15诚信单位