

# 黄浦区成立“党建引领住宅物业慧治联盟”破解社区治理新课题 老房子焕新生 筒子楼下好“棋”



黄浦区福元小区的智慧门禁

本报记者 姚丽萍



你家小区维修资金够用吗？电梯需要更新吗？“三驾马车”奔跑到位吗？……这些，都是社区治理新课题。本月11日，黄浦区在全市率先启动“先锋物业·治惠家园”创建行动，成立“党建引领住宅物业慧治联盟”，破解社区治理新课题。党建引领，物业慧治，如何在不同类型的小区生动实践？几个案例，见微知著。



南昌路168弄小区弄口的口袋公园充满艺术感

本报记者 周馨 摄

## “五步递进法”

### 动态复盘续筹维修资金

曾经名列“顶流”的小区，也会老旧。走出老旧困境，是否可能？起碼，太阳都市花园后期小区做到了。

2003年，太阳都市花园后期小区交付使用，毗邻豫园，从地段到设施，都堪称“顶流”。

20年间，小区设施设备老化，电梯更新迫在眉睫。但小区规模小，维修资金不足成为更新改造的最大堵点。打通堵点，太阳都市花园后期小区的办法是“电梯更新改造和维修资金续筹同步推进”。

小区成立工作专班，由居民区党总支牵头，拉动居委会、业委会、物业“三驾马车”齐头并进；由豫园街道城建中心负责指导，区房管局、区市场监管局提供专业咨询，电梯更新改造的政府补贴政策、维修资金续筹的工作流程，一样样问清楚。

电梯更新，事关小区公共安全，没有局外人。维修资金续筹，是申请电梯更新政府补贴的前提条件。如何让每位业主知晓情况？小区公共事务发布渠道用起来！于是，楼栋大堂里，张贴公告；楼组群里，征求意见；说明会上，分批答疑。一次次反复沟通、求同存异，业主们逐步达成共识。

接下来，实现更新和续筹目标，还要靠人推动。居委会、业委会、物业、志愿者、法律顾问，各司其职。电梯更新和续筹维修资金方案在业主大会上被表决通过后，落实又是下一个考验。“开弓没有回头箭。”豫园街道太阳都市居民区党总支书记殷丽珠说，“五步递进法”派上了用场。

哪五步？

第一步，物业扫楼，上门送缴款单，周末业委会参加扫楼。

第二步，做完第一步之后剩下的缴款单，划分楼组“微网格”，再次上门进行第二轮扫楼，同时委托物业采取电话联系和微信联系。

第三步，每个楼栋都有两三位志愿者，对拒绝交款的业主，发动楼组志愿者联系，晓之以理，动之以情。

第四步，“三步”之后，未交款业主不到10%，由居委会和街道房办协助，单独联系、开会说明，成功说服多户业主缴款。

第五步，采取法律措施。对仍拒不履行业主大会决议、拒不补缴维修资金的个别业主，业委会将根据业主大会授权采取法律措施。

每一步，动态复盘，层层递进，提高效率。

2022年12月22日—2023年1月17日，小区分楼组表决续筹和更新方案。今年2月10日，开始送达续筹维修资金的缴款单。2月22日，总体交款率超过七成。3月12日，总体交款率达九成。其中，居住在港澳台地区，以及日本、美国的一批业主均已通过电话、微信、邻居联系方式交款。

目前，太阳都市花园后期小区电梯更新项目已启动，电梯更新政府补贴申请也于6月获批。

要问有什么心得？太阳都市花园后期小区的说法是：党建引领牵好头，“三驾马车”联起手，小区治理的难点痛点就能逐一攻克！

## 提标+数治

### 风貌区老房迎来新面貌

辖区面积仅1.93平方公里，五分之四位于衡复历史风貌保护区——这里是瑞金二路街道，背街小巷多、里弄小区多、保护建筑多，典型的申城“老克勒”。

时间，让“老克勒”面临一系列新问题：房屋老化、设施不足、物业服务标准低、居民期望提升。

如何通过有效的物业治理，提升居民的幸福感和满意度？黄浦区房管局、永业集团大力推动，于2019年起累计高质量完成30万平方米老旧小区房屋修缮，保障其使用安全。目前，街道老旧小区已完成充电桩安装全覆盖；思南路26弄小区也成为风貌区内第一个实现规模化加装电梯的老旧小区。

大修成果来之不易，需要高标准物业服务长期维护，不同类型的老旧小区也需要更精准的分类管理。于是，按照《黄浦区住宅物业分类管理标准》，老旧小区管理标准划分为四类——保障型、整治型、安居型、宜居型，实现一小区一标准分类管理。据悉，今年底，瑞金二路街道将有32个老旧小区实现物业管理标准提升，其中20个小区从保障型提标为整治型，7个小区从整治型提标为安居型，5个小区提标为宜居型。

物业提标，一批老旧小区的保安巡查频次、保洁清扫频次和绿化养护力度，也同步巩固提升。南昌路168弄小区曾经存在脏乱差问题，如今小区整洁干净，弄口新建了口袋公园，沿街梧桐树下的特色小店活力充沛。十多年前，居民顾阿姨说服务丈夫卖掉了商品房置换到南昌路里弄房，一度脏乱差的环境让

他们很后悔搬家；如今，更新变样的小区让他们决定在这里养老。

数字治理，已是城市治理新方式，“老克勒”的物业管理不能掉链子。2021年起，“瑞金二路街道智慧物业终端系统”逐步建成，借助智能探头、烟感设备，以往单一的人工巡查处置升级为终端线上预警、平台自动派单、线下快速处置，速度和效率大幅提升。

曾经，老房装修违法搭建破坏风貌问题尤为突出。“装修全流程”数字治理，用起来！所有房屋装修事前严格纳入物业登记报备，事中严格纳入物业、居委会、执法部门全过程巡查监管。自此，违法搭建、破坏承重墙等顽症大幅减少，有效保护了历史建筑。

社区治理，离不开“三驾马车”相辅相成。但老旧直管公房没有业委会，小区自治怎么做？街道会同永业集团推出“自治家园执委会”——公房管理部门适度让权，建立以居民自治为主的议事大会和公房代表参与的执委会，让公房居民享有物业管理监督权。同时，“零距离家园”建设依托微网格、清洁家园行动，推动社区公共事务协商“零距离”。

老房子，新面貌。南昌路，无疑是衡复历史风貌保护区在城市更新中“最闪亮的明星”。

## “富南5条”

### 筒子楼“一盘沙”变“一盘棋”

富南大厦，一幢用了20多年的超高层筒子楼，商住两用，居民132户、商用办公39户，人员结构复杂散乱。

对于几年里这幢筒子楼的变化，富南大厦业委会主任宣惠煜用了一句话来概括：“富南5条”让“一盘沙”变“一盘棋”。

原来，在富南大厦，半淞园路街道党工委和迎勋居民区党总支积极探索党建新载体，组建了业委会的工作小组，且是“派驻式”。所谓“派驻式”，就是居民区党总支遴选有公信力、号召力、热心参与社区事务的党员，组成党的工作小组派驻到业委会，成为居民区党总支和小区业委会之间的桥梁纽带。

同时，迎勋居民区党总支与业委会共同商讨制订“富南5条”：富南大厦业委会自觉接受居民区党总支领导；建立定期向党总支书记汇报工作的制度；业委会会议邀请党总支书记参加；业委会所作决议事先征询党总支意见；居民区党总支定期对维修资金、公共收益和业委会账册进行查阅和监督。

“富南5条”，最鲜明的特色就是突出党建

引领。

社区治理，需要共建共治共享。党建引领，整合各类社区资源。“富南5条”能否有所作为？答案是：可以！

2021年，富南大厦物业服务合同到期，小区依法启动换届。对于原来的物业服务，居民不满意。业委会党的工作小组走访汇总社情民意，广泛发动楼组长和党员志愿者，带动更多居民参与，物业成功换届。

2022年，富南大厦通过党建引领“零距离家园理事会”申报自治项目，成功引进社会资源先荣建筑集团的资金，加上街道下拨的自治项目经费，不必动用小区维修资金和公共性收益就更新重建了富南小区的两个门头。今年，居民区党总支牵头，富南大厦再度成立自治项目团队，申报街道党建引领基层治理“点点民生”项目，准备重新修筑小区年久失修的围墙。

党建引领，多方共治，从来都不是一句空话。“富南5条”让“一盘沙”变成“一盘棋”，筒子楼也在不断更新中见证美好生活的模样。

## 记者手记

### “三驾马车”

“三驾马车”，是一个比喻。

小区治理，离不开居委会、业委会、物业公司齐心协力、相向而行。

相向而行，目标是小区善治。善治，通俗来说，就是安居乐业，让小区保值增值别贬值。

“三驾马车”，如何相向而行？党建引领，就是核心关键。

黄浦区积极推进党建引领物业治理先锋创建行动，率先制定面向居委会、业委会、物业公司，兼具规范性和实操性的物业治理“3+1”工具书——《居委会物业管理方面的工作指导手册》《业委会工作规范指引》《住宅物业分类管理标准》，并向居民区开通“社区物业直通车”热线，不断强化基层赋能。

今后，“党建引领住宅物业慧治联盟”将围绕小区治理的难点、堵点和痛点，聚智攻坚，合力共治，让“三驾马车”行稳致远。