

962555

业委会选票箱被锁近600天,业主
抱怨小区诸多事项管理濒临“失序”

新一届业委会为何“难产”

“业委会选票箱被锁近600天,业委会换届改选一直没有结果,小区管理乱成一锅粥……”浦东新区锦和路99弄上海绿城小区的多位业主近日向“新民帮依忙”求助,小区建成已有20年,由于新一届业委会迟迟无法成立,电梯老化、消防隐患、门禁瘫痪等问题长时间无人牵头解决。记者实地调查发现,这个曾是区域标杆的小区如今正深陷治理困局。

关于尽快推进上海绿城小区业委会换届改选工作的建议函
浦花城建函(2025)006号

上海绿城小区业委会换届改选小组:

近期,本部门收到部分业主、小区物业反映,因新一届业委会迟迟未选举产生,小区公共事务管理陷入停滞,维修资金无法正常使用,物业公司为保障小区设施设备正常运行,已垫付大量维修费用。据了解,自2023年10月24日上海绿城小区业委会换届改选小组成立至今已近两年,至今未完成换届改选工作。为保障小区业主合法权益、维护小区正常管理秩序,现就推进换届改选工作提出以下几点建议:

一、根据《民法典》第二百七十八条规定,选举业主委员会由业主共同决定,“……业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。……”经查,贵小区目前执行的2013年7月15日业主大会通过的《上海市浦东新区上海绿城业主大会议事规则》中未见对“参与表决”的认定规则进行明确约定。因此,为避免后续程序争议,建议在召开业主大会会议前,充分做好表决事项的宣传工作,动员小区业主在约定的时间内通过约定的方式积极主动投票的比例达到专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上,相关问题,换届改选小组主代表中已发函花木街道办事处,办事处已给予书面答复。

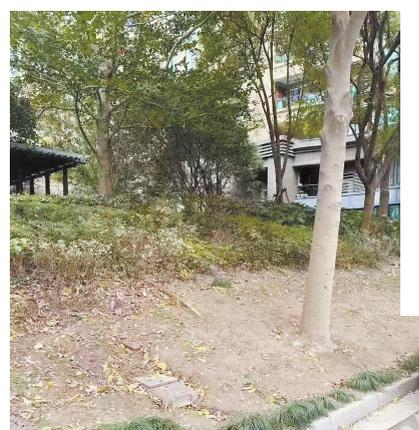
二、据了解,换届改选小组已于2024年2月启动本次换届

▲ 去年8月,有关部门出具《关于尽快推进上海绿城小区业委会换届改选工作的建议函》

▲ 小区绿化“斑秃”无人管理
本版摄影 徐驰



小忙
跑现场



▲ 多幢住宅楼门禁对讲系统失灵
▲ 小区地下室杂物垃圾乱堆

票箱被锁选举停摆

上海绿城小区建于21世纪初,共有100多幢住宅楼,居住人口超3000人。近年来,随着设施老化,业主们迫切希望通过成立新一届业委会,重新选聘物业、申请维修资金。2024年3月,换届改选小组成立,但没想到的是选举工作很快就“停滞不前”。

“2024年3月20日,居委会在没有向改选小组告知说明的情况下,安排物业锁掉了存放业委会选票箱的房间。”在业主代表王女士的引领下,记者来到小区物业办公室旁的一间储藏室,门上的铁锁已有些生锈。“里面有1000多张没有发放的选票、1000多张已经回收的选票,这一锁就是近600天。”王女士说。

业主们提供的照片显示,2024年4月9日,居委会贴出《告知函》,称收到“选举违规操作”投诉,暂缓换届改选工作。2024年6

月26日,居委会在调查中承认存在“代业主勾选选票”的现象,但仅仅只是对相关人员进行谈话处理,并没有推动选举继续。

“我们多次要求解锁选票箱,按照《物业管理条例》推进工作,但没有得到居委会的同意。”业主张先生说,2024年9月28日,筹备小组拟依据相关法规将“已送达选票视为同意多数意见”,但居委会相关负责人拒绝签字,之后又口头要求提交业主大会表决,却又不出具任何书面依据。

乱象丛生环境变糟

而在业委会换届改选停滞后,小区的管理陷入了“失序”状态。记者在现场看到:地下停车库的消防管道被割断,锈迹斑斑;绿化带里种着不适宜上海气候的植物,由于“水土不服”已是枯黄一片;多幢住宅楼的门禁对讲系统失灵,电线裸露在外,形同虚设……

“电梯经常卡在半空,去年就发生了至

少3起困人事故。”住在12号楼的李老伯直言,因为没有业委会牵头申请维修资金,小问题拖成了大故障。而更让业主们担忧的是,地下车库长期有人违规居住,存在安全隐患,“我们向物业反映多次,但物业称‘没有业委会授权,无法动用资金清理’”。

业主们普遍认为,业委会的缺位是造成乱象的根源。“小区设施维护、渗漏水维修等紧急事项被积压搁置,如果再不成立业委会,小区里的矛盾将越来越大,生活环境将越来越糟。”

治理之困如何破解

面对业主们的呼声,属地相关部门已介入推动。2025年8月12日,街道城市管理事务中心出具《关于尽快推进上海绿城小区业委会换届改选工作的建议函》,要求改选小组实质性推进工作。直到2025年12月16日,因换届改选小组仍没有采取具体措

施,街道办事处向小区发出《责令限期改正通知书》,要求“按照街道指导重启业主大会推进换届改选工作”,并明确提出“如仍未改正的,将组织业主重新推荐产生业主代表”。

采访中,业主代表们希望,相关部门能查明选票箱被锁事件,进一步给予具体指导意见,全面厘清小区的议事规则效力。

针对上海绿城小区出现的状况,上海善法律师事务所高级合伙人秦裕斌指出,《物业管理条例》赋予业主自治权利,居委会应从中起到指导、协调的作用。选票箱被锁、议事规则不清等,恰恰反映出了基层治理中“权力边界模糊”的症结。秦裕斌认为,化解矛盾需“依法依规”与“倾听民意”并重。“相关部门应明确各方权责,建立常态化监督机制,根本性推动类似问题的解决。”

上海绿城小区的“治理之困”何时能够破解?“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 徐驰

新开牛肉面馆整改过后仍被指扰民

面汤气味重 低频噪声烦



小帮
民有呼

本报讯(记者 夏韵 实习生 张佳樱)家住静安区延长中路370弄的多位居民近日向“新民帮依忙”反映,小区外新开了一家牛肉面馆,自去年12月开业以来,异味浓、噪声大,使得小区居民不堪其扰,甚至“不敢开窗”。截稿前,记者了解到,针对噪声问题,相关部门已要求涉事商铺停用1台空调外机,降低扰民程度。

记者在现场看到,延长中路370弄小区沿街单元楼为商住综合楼,1层为餐饮店、便利店等各色底商,楼上2—6层则为居民住宅。涉事底商门口悬挂店招“周家妈妈原汤牛肉面”。居民陈先生诉苦,去年12月,这家牛肉面馆开业,此后周边居民饱受异味与噪声之苦。“每天一大早就能闻到浓郁的面汤气味,不仅味道重,还有噪声问题,附近几幢楼居民的正常生活都受到了很大影响。”陈先生说,这家面馆在铺位背面安装了多台空调外机与排风设备,营业期间,噪声持续不断,让人难有清静日子。住在面馆楼上的居民王先生抱怨:“从早上6时许到晚上10时,底楼设

备噪声几乎没停过,我们都不敢开窗了!”

针对“牛肉面馆扰民”问题,记者就此联系到属地静安区大宁路街道了解情况。属地街道回应,经调查,“周家妈妈原汤牛肉面”经营单位为上海知味云亭餐饮管理有限公司静安区第一分店,持有营业执照和食品经营许可证,于去年12月初对外营业。目前,该商铺南侧外墙上安装了2组空调外机、1台排风机。接到居民投诉后,生态环境部门联合街道、居委会多次上门并督促商铺完善降噪措施。前期整改中,该商铺经营者已为空调外机和排风设备加装了消声百叶。今年2月,相关部门要求该商铺停用1台空调外机,并调整排风机功率,以减少对周边居民的噪声影响。

关于是否存在油烟排放不当问题,属地街道回复,“周家妈妈原汤牛肉面”主要经营包子、拉面,为蒸煮烹饪方式,另外煎蛋、辣油、牛羊肉制品为中央厨房配送,现场未见产生油烟的餐饮服务项目。

“这两天还是老样子,‘没有油烟’不代表不存在异味。衣服晾出去收回来都带着一股牛肉味!还有,一到晚上,低频噪声在耳边嗡嗡直响,吵得人都没法睡个安生觉。”陈先生急盼,相关部门能指导商铺加强除味手段,同时进一步优化降噪方案,让周边居民的生活早日恢复安宁。



小帮
呼有应

新站牌装了,旧站杆何时拆

有关部门将逐步合并吴泾地区新旧公交站杆

市民张女士近日向“新民帮依忙”反映,闵行吴泾镇一些公交站点安装了新的公交电子站牌,但原有的站牌立杆并未拆除,导致两种站牌并立的现状,不仅有碍市容,还给市民正常通行带来妨碍。

“新的电子站牌上面能够显示到站时间等信息,还是挺方便的,但是旧的站牌立杆依然杵在那里,有些奇怪。”家住吴泾镇的张女士介绍,自己出门经常乘坐公交,前两年公交站上的站牌进行了更新换代,重新安装了新的电子站牌,上面的大屏幕可以显示公交线路名称、线路方向、预计到达站点时间、距离本站站数等重点信息,为候车市民提供实时到站预报服务,确实方便了许多。但是张女士也发现,部分站点原有的站牌为不锈钢站杆在电子站牌安装之后,并未拆除,造成新旧站牌并立的情况。

“站台空间本来就小,这些站杆立在那里,给候车市民的正常通行造成了妨碍,尤其是

影响到无障碍人士的通行。”张女士建议,相关部门应该根据站点实际情况,合并新旧公交站牌,减少不必要的立杆数量,方便障碍人士与其他市民的正常通行,并美化市容市貌。

记者了解到,这些新型电子站牌为闵行区交通委统一设置,主要是用数字化方式解决交通管理和发展难题,为公众提供更便捷的远程全覆盖、全时段、全方位的实时出行服务。对于市民反映的新旧站牌并立问题,闵行区交通委回复称已组织人员对吴泾镇现有公交站点站牌情况进行现场排摸。经排摸,吴泾地区共有43个公交站牌存在新旧共存情况。其中,38个点位于2023年建设,5个点位于2024年建设。目前,已完成了2024年建设的5个站点站杆的合并工作,后续将与电子站牌管养单位制定相应方案,计划逐步把新旧站杆进行合并。

本报记者 李晓明



本版编辑/胥柳曼
本版视觉/黄娟