

零距离家园的故事(三)

# 联小建大 化零为整 西凌新村迎来新春天

2018年,半淞园路街道召开专题会议,制订具体实施方案,启动“零距离家园”建设。2019年,街道根据实践情况,不断完善工作方案及组织体系,全面提升居民区规范化建设水平,进一步促进居民区与社区单位的融合互动,及时回应居民需求,提升社区认同度,以“零距离家园”建设打造多元主体共建共治共享的社区治理新格局。

□记者 林千惠

## 问题频发,治理难题急解决

西凌新村社区是上世纪90年代初上海市较大的危房改造项目,住宅建筑面积总计约23.7万平方米,居民总户数3753户。自1995年起,在黄浦区住房保障和房屋管理局的指导下,西凌新村小区内的7个物业管理区域分别组建了各自的业主大会,并选举产生了业主委员会,同时,7个业主大会分别聘请了4家不同的物业管理公司。

“社区刚建成不久时,还是很风光的,业主们对自己的居住环境也很满意,但时间一长,多个业主大会和多个物业管理公司并存的问题就逐渐突显出来了。”西三居民区党总支书记陈金凤指出,西凌新村社区内存在多个物业管理区域,因为一些历史遗留问题及规划问题,这些物业管理区域的划分界限一直很模糊,也因此造成了不少的问题和矛盾:公共区域的管理制度缺失,机动车乱停放现象严重但无有效措施,连最基本的停车管理制度都无法通过;小区出入管理不严,任何人或任何车辆都可以随意进入小区,导致安全隐患不断;楼道堆物没有应对措施,消防安全无法得到保障;生活垃圾分类管理无法有效贯彻,垃圾投放设施的摆放、安置等都无法取得一致意见,更不用说制定相关的管理制度……“各业主大会和物业管理公司基本都是‘只扫自家门前雪,不管别家瓦上霜’,因此公共区域的治理问题一直难以根治。”

社区治理问题频发,引起了业主们的不满,各业主委员会纷纷“发声”,要求街道和居委进行整治。“由于业主们对物业服务的要求不同,物业公司在物业管理服务上也存在不同的模式与服务标准等区别,因此整个西凌新村社区处于物业多头管理的状态。我们尝试过与各业主委员会、各物业公司沟通,但业主委员会及物业公司更多的是关注自身利益,鲜少考虑整个社区的统一规划与发展,因此矛盾一直存在,难以有效解决。”西二居民区党总支书记吕重蛟告诉记者,“究其原因还是在于小区物业管理区域划分不清、多个业主大会、多个物业服务企业并存的模式并不满足西凌新村社区日益增长的精细化管理需求。”

## 走访调研,制订整改新方案

要想有效解决西凌新村社区面临的治理难题,物业管理区域调整势在必行,而物业管理区域调整的关键在于统一业主委员会和物业管理公司。2018年11月12日,在西凌新村小区综合治理协调会(零距离家园理事会的前身)上,街道相关领导正式宣布启动小区“联小建大”物业管理区域调整工作,以西凌



西凌新村新业主委员会成立

新村街坊内6个独立的物业区域合并为一个物业管理区域,从而组建一个业主大会、一个业主委员会,聘请一个物业管理单位,由此掀开了西凌新村小区物业管理区域调整的新篇章。

由半淞园路街道办事处牵头,委托半淞园路治理家园服务站联手西二居委、西三居委对西凌新村社区的情况进行调研:梳理汇总存在的主要问题,并深入了解居民群众对物业管理的意见和建议,对小区民生设施(如健身设施等)的要求以及业主对“区域调整”工作的支持度和意愿……此外,还先后多次组织召开西凌新村社区党员、楼组长、居民骨干座谈会,对小区业主和居民进行现场问卷调查,取得社情民意的第一手资料。“我们在前期调研的过程中发现,大多数居民还是很支持统一业主委员会和物业管理公司的,这也为我们接下来的工作提供了一个良好的开端。”

半淞园路街道依托零距离家园理事会平台对西凌新村社区各业主委员会运作情况、管理区域公益性收入情况、业主委员会成员对“区域调整”工作的支持度和意愿等情况进行了分析研讨调研。街道分管领导先后多次召集各业主委员会成员开会讨论,广泛听取意见,并带领街道自治办、管理办、房管办、治理家园服务站、居委、物业企业相关负责人员实地察看小区情况,深入社区开展有针对性的调研指导。

经过一段时间的调研走访,2019年3月19日,西凌二村第一至第四业委会、西凌家



整改前



整改后



宅路111弄3号(庆隆大楼)业委会、兴文大楼业委会分别召开业主大会,会上表决通过了西凌新村物业管理区域调整方案。

3月26日,西凌二村第一至第四业委会、西凌家宅路111弄3号业委会、兴文大楼业委会向黄浦区住房保障和房屋管理局提交《关于上海市黄浦区西凌二村小区物业管理区域调整的申请》等相关材料。

4月12日,黄浦区住房保障和房屋管理局作出相关批复,同意将上述6个小区业主大会物业管理区域撤并调整为“西凌新村业主大会”物业管理区域。

4月28日,街道办事处发布《关于组建上海市黄浦区西凌新村小区业主大会筹备组的公告》。

6月6日,成立黄浦区西凌新村小区业主大会筹备组。

6月17日,筹备组召开第一次会议,在居民区党组织的指导下,筹备组组织业主推荐产生业主委员会委员候选人名单并向全体业主公示候选人名单,此外,筹备组还邀请专业人士共同参与起草、完善《业主大会议事规则》《管理规约》《专项维修资金管理规约》《停车管理规定》等相关文件,并在表决前均向全体业主公示,充分听取业主的意见和建议。

9月11日,西凌新村小区业主大会第一次会议顺利召开,会议通过了《业主大会议事规则》《管理规约》《专项维修资金管理规约》《西凌新村小区车辆停放管理规定》《西凌新村精细化管理方案》和半淞园版《住户守则》等文件,并选举产生的第一届业主委员会成员,新组建的业主委员会已召开首次会议,并以无记名方式推选业委会主任、副主任。

## 重新规划,小区迎来新春天

“联小建大”就是要将各业主委员会和物业管理公司统一起来,新业主委员会的成立是我们很关键的一步,接下来就该统一社区内的物业管理公司了。”西二居民区党总支书记吕重蛟表示,在走访调研中,街道指导西二、西三居委对西凌新村内物业公司的情况进行了排摸梳理,街道自治办、房管办负责人也先后走访了相关物业服务企业,现场互动交流、听取意见建议。“西凌新村目前已完成对物业管理公司的排摸,也为业委会与物业公司的沟通交流搭建平台,接下来物业公司逐步统一规范各项业务,仍然任重道远。”

此外,随着“联小建大”项目的稳步推进,西凌新村社区结合美丽家园建设重新统筹规划方案,并将小区停车难、停车乱等一系列问题通过零距离家园理事会这一平台进行商讨和解决。“希望居民们能满意我们交出的这份社区治理答卷,我们也将继续努力,和每一位居民共迎西凌新村的‘新春天’。”

## ● 记者手记

针对小区居民们提出的“要改变社区‘脏、乱、差’现状,还原过去文明小区面貌”要求,西凌新村通过零距离家园理事会这一平台,先后通过召开党员大会、楼组长会议、业委会成员会议、专题研讨会、沟通协调会等来搭建平台、多方动员、共商共议,以居民需求为导向,有序推进西凌新村“联小建大”各项工作,切实解决社区居民急难愁盼问题,一步一个脚印地以工作的实际成效来积极回应社区居民对美好生活的期盼。



门卫室视频监控

- 设有车行分流



西凌新村改造规划图