

【党建核心】

这个小区物业管理面临“真空” 曹杨街道“几个动作”大局得稳

一个本来运转正常的小区，突然就遇到了重大危机：
物业忽然说要“撤”，同时业委会也即将改选，相当于原物业、老业委会双双要撂挑子，这可怎么办？
春节后第一个工作周，曹杨新村街道的工作人员一开工就遇到这样一个难题。上班就收到了辖区内银都名庭小区业委会提交的《请求街道推荐物业管理企业临时托管小区的报告》。街道立马启动应急方案，用了不到两周的时间，通过征询业主大会意见后，推荐物业对小区进行临时托管，并完成无缝交接，避免了小区物业“真空”。
一起来看看这是如何做到的？

多部门联合调度 实地走访调研

一个优质的居住环境，一定程度上取决小区的物业的资质以及管理水平，没有物业的小区往往等同于“脏乱差”，甚至可能出现盗窃事件。为避免银都名庭小区陷入无物业管理困境，街道及时出手“接盘”解困，在第一时间启动物业纠纷调解中心平台调处该突发事件。街道领导牵头多次召集管理办、房管办、



小区进行人员岗位以及设备材料的移交手续

金岭园居委会等相关部门商议应急预案，通过约谈小区业委会成员以及原物业负责人及时掌握小区动态，街道工作人员多次走访小区了解实际情况。
经了解，该小区（现有业主 89 户）原物业服务合同去年年底到期，企业考虑到该小区的物业成本运营、收支不平衡以及原业委会成员集体罢工等因素，最终决定不再

续约，并决定于今年 2 月 28 日 24 时退出银都名庭小区物业管理服务。而此时小区业委会正处于换届改选期间，即使一切顺利，完成小区业委会改选后再选聘新的物业公司，整个流程大约需要半年时间，小区将近半年处于无人管理状态，这显然不行。
得知上述情况，极力挽留原物业无果，业委会又处于“失能”状

态，金岭园居委会代为履行业委会职责。但时间依旧紧迫，当务之急是找到一家能接手的小区物业。

依托物业调解平台 获得新政策支持

如何能找到一家单位可与原物业无缝交接，立马接手银都名庭小区？起初也有一些物业公司毛遂自荐，但做的收支明细大多是营业亏损，又加上业委会换届时期，最终未果。
恰逢普陀区结合大调研活动，针对住宅小区治理中存在的突出问题，梳理形成物业管理方面存在问题清单，实施推进“六个一批”专项行动，其中就有物业管理能级提升一批，重点推动西部集团物业联盟建设。街道第一时间与区房管局相关部门联系，依托西部集团物业能级提升的契机，及时上门与西部集团进行紧急洽商。在多方努力之下，取得了政策上的大力支持。
根据书面征询统计结果，由曹杨新村街道推荐，普陀区西部集团下属曹杨物业有限公司于 2019 年 2 月 28 日进驻银都名庭小区进行临时托管。
曹杨物业及时作出临时托管收

支明细预案，相关部门通过物调中心平台与律师进行充分沟通后制定了《临时托管协议》和《临时托管合同》，协议与合同的合法性严密性均符合有关规定要求。由银都名庭业主大会、金岭园居委会、曹杨物业公司三方签订了《临时托管合同》，曹杨新村街道办事处与曹杨物业公司签订了《应急托管协议》。
像银都名庭小区这种在新政策背景下的应急处置，属全区首例，曹杨街道依托物业调解平台，获得新政策支持，迅速完成攻坚战。
曹杨物业对小区进行托管后，将执行新的《上海市住宅物业管理规定》，街道也将对小区车棚漏雨、绿化地整进行提升改善。但是根据《上海市物业管理规定》和《普陀区住宅小区物业服务应急协调保障机制》相关规定，曹杨物业对银都名庭临时托管期限最长为 6 个月。物业公司临时托管期间，街道自治办、居委会将尽快做好业委会换届改选，并推动住宅小区市场化方式选聘“质价相符”的物业服务企业，形成长效管理机制，确保小区综合治理有序、和谐，保障居民居住环境、卫生、安全。

【自治家园】

桂巷新村 39 号楼老公房“电梯梦”成真啦！



一栋已有 35 年历史的 6 层老公房，当年的设计施工图纸都已经找不到了，多年来居民们饱受爬楼之苦。在克服重重困难之后，加装电梯的梦想终于照进现实，这对等待了多年的居民来说简直就是个奇迹！
3 月 1 日，普陀区桂巷新村 39 号楼加装电梯喜迎开工仪式，39 号楼 24 户业主终于盼到了这一天。

热心互助 60 天征得全部业主同意

桂巷新村是始建于 1984 年的售后老公房，房龄已有 35 年。大楼 6 层，每层 4 户。由于没有电梯，只能靠走楼梯上下楼，楼内老人尤其苦不堪言。
早在去年，39 号楼加装电梯项目发起人——住在 603 室的沈锦章，心里就有了加装电梯的想法，特

别是看到了附近小区的成功案例后，更是增加了要做成这件事的信心。于是就开始收集、调研、考察、走访、取经，只要有相关的加装电梯信息，他都会非常用心地去关注，同时也开始在单元内与邻居们慢慢地探讨、沟通、协商。在此过程中，沈老师付出了大量的精力和心血，用耐心、爱心，解决了一个又一个困难。
在桂杨园党总支、居委会、业委会、物业公司的大力协助下，成立了 39 号楼电梯加装工作小组，党员、楼组长、骨干志愿者纷纷加入进来贡献力量。原本陌生的邻居们在一次次沟通交流中熟悉了起来、热络了起来。
在不到 60 天的时间里，就完成了单元里 24 户业主 100% 的同意。一楼的一户老人长期居住外地，房屋空关。楼道里的老邻居们几经辗转，在社区民警的帮助下联系到了老人，老人得知要装电梯之后，马上表示同意，她说：“以前在上海，一直承蒙邻居们的照顾，现在有机会报答大家，当然没有二话。”
初步征询完成后，党总支、居委会、业委会先后多次组织召开小区加装电梯协调会，争取到小区三分之二业主的同意与配合，出色地发挥了基层党组织在社区的作用。

攻坚克难 原始施工图纸丢失也不怕

完成征询只是第一步，更大的困难还在后面。桂巷新村房龄已有 35 年，而且 39 号楼是非常罕见的装配式大板结构建筑，房屋的原始

设计施工图纸、地勘报告等资料已经找不到。居委会和项目的代建方——上海轩晨电梯有限公司到处寻找资料，最后仅仅从档案馆调阅到一张 1:500 的地形图。
面对这样一个难度非常大的加装电梯工程，上海轩晨电梯有限公司的专家们根据项目实际情况，组织地质专家、房屋结构专家、建筑设计专家、电梯技术专家到现场实地调研、勘测，最终拿出加装电梯实施方案，一次性通过上海房屋结构安全性论证，完成了审批的所有手续。
在上海市市政府出台关于加装电梯简化流程的政策后，从项目的立项开始，到施工备案许可的下达，缩短了很多审批时间。从居委、到街道、到区级房管部门，普陀区都设立了独立窗口、专人负责对接，更好、更快地推进了加装电梯这一惠民工程。
目前，除了桂巷新村外，曹杨社区还有多个小区也都启动了加装电梯的计划。随着政策的简化和加装经验的积累，将有越来越多的老公房居民圆上电梯梦。

