



扫描二维码关注
“上海社区发布”



扫描二维码关注
“北外滩周到”

欧 阳

社区报

SHANGHAI COMMUNITY NEWS

自 / 家 / 门 / 口 / 这 / 点 / 事

新 报

欧阳路街道党工委、办事处 联合出版

帮居委摆脱物管负担 助物业降成本增效益 让居民有更多获得感 “小小区”一体化建设谋共赢

□记者 武 钢

家住欧阳路 378 弄某号三楼的居民蒋阿姨曾经遇到过一件烦心事:她家朝南窗户外的一颗大树长高到了四楼,茂密的树叶影响了她家的采光,还要受到飞虫侵扰,去居委和物业反映过,但都不了了之……

近日,蒋阿姨听说设在祥德路 95 号市民驿站的“小小区”一体化建设服务接待室“开张”了,便前去“试试看”。走进接待室,只见居委干部、物业工作人员、社区志愿者“坐镇”,蒋阿姨反映问题并提出诉求后,接待人员边记录边进行商讨,不一会便将初步解决办法告诉她:立刻通知工程队到现场察看情况,现场商量决定解决方案和具体费用。

“当天下午,物业就到现场察看并商量修剪办法和费用,并答应我尽快解决。效率真高啊!”蒋阿姨兴奋地告诉记者。

今年 8 月 19 日开始试运行的接待窗口,每个工作日上午由居委干部、物业公司党员和社区志愿者联署办公,社区居民跑一次,当场就能得到答复和解决问题的认领单位。通过资源共享,“小小区”一体化建设为老旧小区物业管理区域不清、职责不清、管理缺位、公共资源紧缺等难题提供了一个解决平台。

9 月 10 日,“祥德路-山阴路-甜爱路-四达路街区一体化建设工作委员会”正式揭牌,旨在从根本上破解“小小区”物业管理难题。街区一体化建设功能型党支部书记王勇告诉记者,“小小区”一体化建设最终要通过提升“小小区”治理精细化水平,实现居委会、物业公司、社区居民“三赢”。



街道和区房管局领导与接待窗口工作人员交流

居委: 能够更加专注服务社区居民

祥德路、山阴路、甜爱路、四达路沿线区域分属建设居民区和欧三居民区,共有小区 28 个,其中商品房小区 4 个、售后公房小区 17 个、老旧里小区 7 个,有两个旧里小区还相互交叉。28 个小区中只有 17 个小区成立了业委会,该区域居民户数有 3700 多户,总建筑面积 228600 平方米。

除了商品房、私房、租赁房、售后公房、二级旧里和历史保护建筑等房屋的维修基金、物业费“盘子”很小,甚至还有每月每平方米 1 角 8 分物业费的小区。这片区域房屋老旧、基础设施陈旧,哪有物业公司敢“接盘”?所以,许多小区的保洁、保安、简易维修等原本该由物业公司承担的工作都落在了居委会。如今,“小小区”一体化建设让居委会能

够更加专注服务社区居民,让居委工作人员专心致志地做好维护社区居民合法权益、调解居民纠纷、协助维护社会治安、反映居民的意见和建议和诉求、开展便民利民的社区服务活动和文明小区建设等工作。



街道召开推进“小小区”一体化建设工作会议

物业: 树立企业品牌扩大服务范围

在“小小区”合并过程中遇到最头疼的问题,就是物业公司不愿接手那些历史保护建筑、售后公房、老旧里弄。因此,欧阳路街道依托街区联席会议,整合区域化党建单位、“两新”组织、周边“五小”单位等社会力量,共享管理服务资源,共商街区公共事务,推进社区共建共治共享。

由街道房管办牵头,建设居民区和欧三居民区党总支与宏阳物业党支部签订党建联建三方协议,在搭建“小小区”一体化建设框架后,由宏阳物业对无物业管理小区进行维修托管服务;对维修基金和物业费不足的老旧小区实施包干制、酬金制等服务;而对于没有维修基金的老旧小区则做好托底保障工作。“小小区”一体化建设引入“欧阳快修”特色服务,以购买第三方服务的方式,及时解决部分私房和物业公司尚未提供服务的区域,为居民提供基本的维修服务。

在“小小区”一体化建设过程中,宏阳物业既树立了企业品牌和形象,又扩大了服务区域范围。如今,宏阳物业管理服务着祥德路、山阴路、甜爱路、四达路沿线区域内近 18 万平方米的小区,“社区服务范围扩大了,物业服务质量提升了,物业费收缴率也提高了,从而降低了整体营运成本,企业盈利完全可能。”宏阳物业一位管理人员告诉记者。



街道党工委副书记王磊向一体化建设功能型党支部书记授牌

居民: “小小区”一体化建设最大赢家

“小小区”一体化建设给居民带来最大的好处,就是打通原来老旧小区之间的空间隔阂和管理隔阂,解决了居民反映强烈的问



“街区一体化建设委员会”揭牌

题,比如存在已久的老旧房屋物业管理维修水平低、物业管理真空、安全卫生得不到基本保障等。

还是拿蒋阿姨家窗外树木“遮光”来“说事”吧。蒋阿姨居住的小区均为售后公房,维修基金和物业费都很少,修剪树木费用较高,物业公司和修剪工程队根本谈不拢,她只能“望树兴叹”。

然而,比蒋阿姨的“遭遇”处理起来更麻烦的还有呢:如果成片的“扰民”大树涉及到两个居民区,两个居民区的居委会和业委会将对修剪费用分摊进行“谈判”,因为要动用两个居民区的维修基金。商品房的维修基金和物业费相对较高,但老旧小区的租赁房就“寒酸”得多了。这种问题单靠一个居委和业委会根本没法解决。

现在,“小小区”一体化建设为老旧公房找到维修托底的物业公司,这些都不是问题了。

“小小区”一体化建设加强了社区精细化管理水平,直击老旧小区管理的难点、堵点,通过启动快速反应机制,及时解决居民报修和求助难题。“宏阳暖夕阳”党员志愿者还上门走访社区残疾、孤老、困难独居老人、生活困难居民家庭,每季度免费提供一次水、电、燃气、家用电器安全检查和故障排查,还主动留下爱心手机号,以便全天候为老人们服务。

“小小区”一体化建设让老百姓能有更多的获得感、幸福感,大大提高社区居民的主体意识、参与意识和共同体意识。

欧阳路街道“小小区”一体化建设并非“一招吃天下”,而是以问题和需求为导向,根据小区实际分类施策、精准施策,形成了“小小区”一体化建设多种模式。

“N 合一”模式 将房屋类型相同、品质相似、地域相近、管理区域较小的多个“小小区”合并为一个具有一定规模的物业管理区域,一个维修资金账户,成立一个业主大会和业委会,实行一种物业管理收费标准,选聘一

家优质物业公司进行全包干服务。

以大带小模式 孤立的、不具有合并条件的“小小区”或合并后不具备全包干托管条件的小区,委托临近小区具有较高服务水平、口碑较好的物业公司管理,扩大物业管理规模,降低管理成本,改善“小小区”物业服务。

物业专项管理和居民自治相结合的模式 对于不能或暂时不能合并的“小小区”,物业公司提供某一专业服务(比如维修),由居民区党总支牵头,发挥居民自治功能,通过挖掘内部资源和财力,成片的或以街区的形式,组织志愿者开展保安、保洁等自我管理、自我服务,进行必要的补充,解决小区全开放无人管、无人清扫等问题。

欧阳路街道以“家园党建”为统领,以系统性思维,加强统筹推进,加强社会协同,创新理念与方法,推进街区一体化建设,开创了“小小区”治理新局面。



祥德路山阴路甜爱路四达路街区一体化建设地图