



扫描二维码
关注“社区晨报”
官方微信公众账号

自 / 家 / 门 / 口 / 这 / 点 / 事



瑞金二路社区文化中心 联合出版

非业主也有“话语权” 街道成立公房小区“治理共同体”

“我宣誓：我将遵守国家法律法规，遵守自治家园《章程》，认真履行职责，主动联系居民，充分民主协商，开展家园自治，为建设和谐、优美小区做贡献。”福元小区、国泰公寓执委会主任华芝萃带领着成员们庄严宣誓。

□记者 李洁 摄影报道

7月9日上午，瑞金二路街道自治家园项目在锦江渔阳里广场启动，作为上海首个公房小区“治理共同体”正式成立。

瑞金二路街道位于上海市中心城区，有着深厚的人文历史底蕴，街区繁荣与海派文化交相辉映，孕育着独特的魅力，但也存在不少没有业委会、小区物业自治管理缺少手段的老公房小区。隶属锦江居委的国泰公寓，有居民135户、社区单位32家，隶属雁荡居委的福元小区，由南昌路74弄福寿坊和雁荡路56弄元昌里组成，共有居民252户。两小区都紧邻淮海中路商圈，繁华的街区背后是居民对停车乱象、楼道堆物、安全隐患、垃圾分类等问题亟需解决的迫切期望。作为公房所有权人，永业集团下属上海市卢湾公房资产经营管理有限公司（以下简称“卢湾公房公司”）长期以来面临三大困境：聘请的物业公司因人不敷出管理难到位、居委会若要牵头“名不正言不顺”、公房承租人“百姓百条心”无法达成自治共识。

为缓解公房所有权人困境、培养公房承租人自治意识，瑞金二路街道会同永业集团在提高管控标准同时，积极引导公房承租人通过参与协商、参与决策的形式开展自治管理。卢湾公房公司将物业服务监督管理权，适当让渡给公房承租人，赋予他们更多的管理参与权，通过成立“议事大会”和“执委会”，对小区治理开展民主协商，提升公房承租人参与意识，增强自治管理能力。

此外，为了使“自治家园”项目具有完善的法律支撑，瑞金二路街道专门聘请上海市金源方律师事务所律师全程指导参与。这两个小区至今已分别召开了12次工作会议，讨论形成《章程》《议事规则》《选举办法》《发起人公告》等文件，从法律层面确保这种授权既符合《物权法》中所有权人的处分权，也符合《民法总则》中的委托。今年6月17日，国泰公寓、福元小区分别召开议事大会，选举产生了第一届执委会，新当选的公房承租人代表（含同住人），与卢湾公房公司派出的代表组成了自治家园执委会。

至此，两个公房小区的“管理人”由卢湾公房公司一家主体转变为“卢湾公房公司+



领导为公房小区“治理共同体”启幕



小区议事大会”两家主体，“管理权”由卢湾公房公司适当让渡给公房承租人，让居民更觉欣喜的是，卢湾公房公司还发布了“管理标准”。
加强和创新社会治理必须广泛动员和组织公民依法理性有序参与社会治理，引导公民认识自己在享有权利的同时所应承担的责

任和义务，把权利、责任与义务统一起来。卢湾公房公司根据黄浦区住房保障和房屋管理局制定的《黄浦区老旧小区物业管理综合管理实施意见（试行）》以及《瑞金二路街道复兴公园风貌区精细化管理工作标准》“环复50条”，有针对性地制定了符合瑞金街道区域特殊性及直管公房小区特点的物业服务标准，分别对物业服务中的保安、保洁、维修、绿化以及物业管理五个方面的日常工作，制定了具体的工作标准和要求。

启动仪式上，卢湾公房公司总经理方啸虎将两把沉甸甸的自治“金钥匙”交到了执委会成员代表手中，寓意着自治家园执委会将通过民主协商、自治管理，共同开启幸福家园之门。他表示，公房公司也将敦促国泰公寓、福元小区的物业服务企业，认真对标服务标准，为民提供服务，提高居民满意度。同时，加强与自治

家园执委会的沟通，回应小区居民的诉求，真正了解居民的所需、所想、所急、所盼，从大多数居民认为最需要改善的地方做起，使居民切实感受到家园自治带来的服务提升与改变。

“老旧小区不应成为物业管理洼地，更不应成为上海美丽家园建设中的短板。”瑞金二路街道党工委副书记徐树杰表示，瑞金二路街道公房小区物业服务标准的发布为公房小区物业管理提供了一个可借鉴、可推广的范本，公房所有权人、物业服务企业、社区居委同频共振，遵循法治与德治相辅相成，推动共治与自治联动互动。通过“更高要求的老旧小区物业管理标准+更广泛参与的居民自治”的双管齐下，将有效提高小区物业管理整体水平，从而进一步提升居住品质。日后，国泰公寓与福元小区的创新做法也将在街道辖区内推广。

