

我为群众办实事

视点
事件

六十年老旧小区如何“新生”？ 华侨新村交出了答案

文 / 记者 王永娟 图 / 资料

“现在小区里报纸有人送上门了,垃圾库房整洁了,路面干净了,连草坪上也有小花朵的点缀,感觉和以前不一样,心里舒坦多了。”家住徐汇区枫林街道中山南二路850弄华侨新村5号楼的陈阿姨欣喜地说道。小区“三驾马车”同向发力,让老旧小区焕新颜、有活力,居民幸福感也原地升级。

深化党建引领,组建首届业委会

华侨新村建于上世纪60年代,共有6幢多层57户居民,60多年来一直由村委会自治管理。由于长期以来缺乏规范化的物业管理公司,破旧不堪的小区不仅环境脏乱差,还有基础设施不全、治安隐患突出等问题。如何引导“老新村”里的“老居民”扭转思想引进物业,是摆在枫林街道社区干部面前的一道难题。

成立业委会是引入物业管理需要跨过的“第一座大山”。业委会是维护业主权利的自治组织,是“三驾马车”中的重要一环,更是党建引领基层治理、共建共治共享的重要支撑。而长期以来华侨新村公共服务短缺,业主参与社区事务热情不高,“选人难,成立难”,多年来一直无法成立业委会。

为筹备业委会,东四居民区党总支书记周健没少上门做说服工作,“我们不断上门做宣传,引导居民转变观念,增强他们的主人翁意识。”与此同时,枫林街道城建中心也主动跨前一步,积极同党总支一起加强对业委会成立的指导监督工作。

业委会主任喻勤民回忆道:“我们围绕选举办法、选举资格、业委会

委员候选人产生等重点环节进行严格把关,多次召开会议讨论并制定《业主大会议事规则》《管理规约》《专项维修资金管理会议规约》这三项规约,为后续小区选聘物业公司提供了依据。”

华侨新村于去年8月底成功组建了首届业主委员会,标志着小区“三驾马车”共建共治共享治理模式迈入新的阶段,为引进物业公司奠定了坚实基础。

物业接管进驻, “三驾马车”并驾齐驱

业委会成立了,小区居民“花钱买服务”的意识如何培养?华侨新村原有的每月0.65元/平方米的收费标准,掣肘小区引进物业公司工作。物业费是小区物业正常运转的重要保障,只有形成质价相符、优质优价的物业服务标准,才能使小区的管理进入正向循环,调整相关收费标准势在必行。

枫林街道城建中心全程指导业委会严格遵循法律法规和相关规定,多渠道广泛听取和收集业主意见建议,确保物业选聘及调价方案的民主性和参与度。通过一场场的宣讲会,与小区居民讲深讲透“有物业”和“无物业”的差异,引导业主养



业委会组建居务会



物业选聘筹备居务会



成“享受服务、承担费用、接受管理”的习惯,逐步翻越了物业选聘的“第二座大山”。

在居民区党总支、业委会的共同努力下,华侨新村业主大会顺利召开,贴欣物业正式入驻小区,收费标准调整为1.35元/平方米。

纳管后的华侨新村,小区环境卫生、设备设施养护、停车规范等方面有了很大改善,实现了居民的事情“有处问”“有人管”,使多年无专业管理的老旧小区面貌焕

然一新,居民真正感受到了家的温馨。

近年来,徐汇区枫林街道大力推行无物业小区的纳管工作,走出了一条老旧小区纳管的新路径。华侨新村、上医宛一等6个小区陆续完成了物业公司的引进工作,通过成立业委会、选聘物业公司、调整物业收费“三步走”的方式,使“三无”小区从“无人管”到“有人管”、再到“管得好”,切实提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。