

5800 平方米沥青 10 小时完工

玉兰花园“三旧”变“三新”改造记

□ 文 / 记者 杨宜修 图 / 徐家汇街道提供



位于徐家汇街道的玉兰花园，是一个有着三十多年房龄的混合型老旧小区。2023年7月至2024年8月，为期一年的“三旧”变“三新”改造工程让这里焕发出新生机——5栋楼的外立面重新粉饰一新，5800平方米的沥青路面平整宽阔，2100平方米的中心绿地生机盎然，就连地下室漏水、屋顶坠物等安全隐患也一一消除。

2025年8月，即将迎来工程质量检查的小区里，无论是810户常住居民，还是居委会、业委会、物业这“三驾马车”，都透着一股踏实与自信。这份自信，来自于“书记牵头、事事讨论”的扎实准备，来自于“三驾马车”各司其职的高效协作，更来自于居民从“旁观者”到“参与者”的真心认同。

一呼百应的“领头雁”，把工作做在争议前

“工程开始前，我天天睡不着觉，担心万一居民不满意怎么办？万一工程质量有问题怎么办？小区出租率达到60%，怎么协调业主和租户统一意见？”原潘家宅居民区党总支书记朱瑾回忆道。为了摸透改造的“门道”，她常常到附近正在施工的小区“偷师”，将别人遇到的问题一条条详细记录下来，回来后与“三驾马车”反复推演，做足了准备。

事实证明，这些问题能在一年时间内全部得到解决，关键就在于“书记牵头、事事讨论”。公正、公开、透明，这是朱瑾推进改造工作的第一秘诀。在施工推进的一年里，居委会以书面征询形式召开了10次业主大

会，将改造方案、排水管道更换、门禁系统使用管理、预算明细、施工周期等所有事项都毫无保留地摊开讲解。

“有居民问‘地下室漏水能不能修’，我们当场联系设计方测算；有人担心‘地砖颜色太丑’，我们就做了三个样板墙，让大家投票选。”业委会收集了五十多条居民意见，朱瑾都分类汇总，在每周例会上与设计方、施工队进行讨论。

施工前，“三驾马车”明确了工作职责，让协作更加高效。在朱瑾的牵头下，居委会负责凝聚人心，小区每栋楼都建立了“居委信息发布群”，通过“多格合一”模式，每个群都有居委会工作人员，及时回应居民在群里的提问。居委会还特意聘请了两位居民“监督员”，一位有工程背景，紧盯施工规范；一位是社区“老娘舅”，协助居委会安抚居民情绪。

物业经理兰伟民负责全程盯质量，从外墙涂料配比到地下管线铺设，常常能见到他戴着安全帽在工地转。业委会主任则当起大管家，一边收集居民动态意见调整方案；一边盘资金，把每一分钱都花在刀刃上。“都是把小区当自家的人，就想实实在在为大家做点事。”朱瑾说道。



玉兰花园



铺设沥青

“三驾马车”协同发力，10小时抢铺5800平方米沥青路

在玉兰花园的众多改造项目中，铺沥青那天让居民们印象深刻。

从清晨6点到下午4点，短短10个小时里，5800平方米的小区路面全部铺上了崭新的沥青，成了“三驾马车”协同治理的经典案例。

“必须赶在梅雨季前完工，不然沥青质量受影响。”朱瑾提前在“居委信息发布群”里发通知，告知小区里500辆机动车要挪到周边空地，300多辆非机动车由施工队和物业一起搬到临时停放点。居民们看到通知后，积极配合，纷纷行动起来。施工前一晚，她拿着小喇叭在小区里来回走，提醒居民。

施工当天，朱瑾站在小区门口迎接施工作业车辆进场，物业团队在场疏导交通，业委会成员在各楼栋间巡查，确保没有车辆滞留。“书记说‘不铺完，谁都不准回家’，我们真的做到了。”兰伟民笑着说。

这样的协作贯穿改造全程。验收时，“三驾马车”带着居民监督员从顶楼一层层往下查，发现外墙有块涂料颜色不均，立刻拍照给施工队整

改；看到楼道地砖有缝隙，要求重新铺设。前前后后验收了4趟，直到所有人都点头才算完。

民生工程暖到心坎里，居民的心也齐了

如今，走进玉兰花园，变化随处可见、触手可及。外墙不再是斑驳的马赛克，米白色涂料在阳光下柔和雅致；楼道里，残缺的墙砖换成了浅灰色瓷砖，水磨石地面防滑耐磨，公灯换成了节能LED灯；5处非机动车棚焕然一新，新安装的120个充电桩解决了“飞线充电”的隐患；垃圾库和保安岗亭重新设计，物业办公楼里还设了“三驾马车”合署办公点，居民办事更方便。

“三旧”变“三新”并不是终点。在改造之余，“三驾马车”还开始琢磨起了长效管理。他们借着改造屋顶的契机，在屋顶加装光伏板，每年还能为小区带来一笔额外的收入；推行一体化门禁系统，提升小区的安全性和便利性。

朱瑾感慨地说：“改造最大的收获不是房子变新了，而是居民的心齐了。”如今的玉兰花园，不仅环境焕然一新，居民之间的凝聚力也更强了。



玉兰花园“三旧”变“三新”改造工程例会



玉兰花园“三旧”变“三新”改造工程验收会议