

# “三无”小区变舒心家园

## “新72家房客”幸福升级

我为群众办实事



在徐家汇街道,有一个被居民戏称为“上海新72家房客”的棉纺印第四小区。作为老牌印染企业的系统房,这个仅有72户居民的小区,曾深陷“无物业、无业委会、无规范管理”的“三无”困境长达十余年,垃圾满地、飞线充电、外来人员随意进出,成为困扰居民生活的“老大难”,也是街道破解无物业管理难题的最后一道难关。如今,这座曾经的“问题小区”已完成蜕变,而这背后是一场多方联动、久久为功的基层治理实践。

### 在“散”与“难”中凝聚共识组建业委会

小区的困境由来已久。十年前起,业委会运行不畅,物业服务也中断;没有非机动车车库,居民只能冒险飞线充电;缺乏门禁系统,闲散人员随意进出,乱扔烟头等乱象频发;盘踞小区二十余年的违建商铺,不仅挤占空间,更带来安全隐患。“以前这里就是‘三无’重灾区,垃圾堆积、设施破损,住得很不舒心。”一位老居民回忆道。长期的无序状态让业主交费意愿极低,小区治理陷入恶性循环,72户居民中仅26户自住,出租率超过50%。

改变的契机始于2024年3月。新上任的文定居民区党总支书记王雯,将破解棉纺印第四小区的治理顽疾作为工作重点。但刚一启动,就遭遇了第一道难题:小区没有完整的业主清册,72户业主分散各处,不少人早已搬离,联系方式更是无从查找。

在党建引领下,街道城建中心迅速派出联络员担任业委会换届顾问,居民区块长龚晋扛起了信息排查的重任。他依托社区云等系统,逐一核对业主信息,再通过上门走访、邻里打听等方式,一点点拼凑出72位业主的联系方式。那段时间,龚晋在小区跑了不下几百趟,白天找不到人就晚上去,电话打不通就反复联系,终于集齐了所有业主的微信,组建起小区第一个业主群。从信息排查到候选人招募,再到三轮投票表决,最终选举出了3位业委会委员,终结了小区十多年来没有业委会的窘境。

### 以“共享模式”破解物业“无人接盘”困局

业委会成立后,最紧迫的任务就是选聘物



业,但这个“硬骨头”比想象中更难啃:小区总面积仅有3000多平方米,户数少、规模小,多数物业公司实地考察后都直言“无利可图”,纷纷拒绝接手。“我们也理解物业公司的顾虑,毕竟每月物业费就算全额收缴,也只有四五千元左右,连保洁人员的工资都只能勉强覆盖。”居民说道。

在大家一筹莫展时,上海昆美物业管理有限公司站了出来。在街道和居委会的多次协调下,昆美物业负责人宁智湧实地考察了小区,了解到居民的迫切需求后,决定承担起这份社会责任。宁智湧表示,他们用“合署办公”的共享物业模式,将棉纺印小区与周边多个小型小区统筹管理,共享保洁、维修等人力资源,通过优化配置降低运营成本——比如从周边商品房小区调派专业保洁,确保小区清洁标准不降低。

2025年5月,业委会通过业主大会发起征询,6月经过公示、投票、开箱等流程,确定昆美物业为小区物业服务企业。7月1日,昆美物业与前期托管的高建物业完成交接,小区终于迎来了长期稳定的物业服务。盈利空间小,但昆美物业依然投入大量精力改善小区环境:垫资维修小区总管道、对楼道扶手进行除锈防锈处理、推进垃圾分类整改,还计划在年前组织全员大扫除,进一步提升小区环境品质。

物业入场后,还面临着居民观念转变的挑战。长期无物业状态让部分居民形成了“依赖政府、不愿交费”的心态,加上租客占比超50%,垃圾分类、规范停车等工作推进难度较大。对此,居委会、业委会与物业三方联动,一方面通过业主群宣传、上门沟通等方式,引导居民树立“小区是我家”的主人翁意识;另一方面,物业坚持“先服务后收费”,从7月入场到12月才开始收缴物业费,用实际行动赢得居民认可。现在,不少业主会

□ 文/记者 杨宜修 陈文卿 图/资料



主动劝阻租客乱扔垃圾的行为,居民的规则意识和归属感显著提升。

如今,“上海新72房客”这一曾经带有调侃意味的称呼,已然成为邻里和睦、环境宜居的代名词。走进小区,往昔垃圾堆积、乱象丛生的景象早已消失不见,取而代之的是干净整洁的楼道。此外,小区还装了智能安防门禁,已存在二十多年的违建也改造成了非机动车车棚。居民们从过去不交费,转变为主动缴纳物业费,小区环境实现了质的飞跃。

