

诚信徐汇·宣传诚信理念

如何拿捏“老大难”物业问题？ 这些小区焕新“看得见”还能“管得好”



“满意物业”，是徐汇区于2023年首创的特色城市治理品牌。在区委组织部的工作指导下，区房管局以党建为引领，秉持更加深入、主动、系统与精细化的工作态度，紧抓惠及民生的各项关键任务，全力以赴推进“满意物业”创建工作，开创了物业治理与片区治理相结合的全新模式。2024年更是在全区基层党建“组织建设覆盖年”和“治理能力提升年”的要求下，聚焦物业费调价、维修资金续筹等难题形成攻坚任务清单，建成了一批“满意”企业，培育了一批“物业工匠”，展现徐汇区在中国式现代化进程中的示范效应。

近年来，全区各街镇居民区、物业企业积极响应，坚持以党建引领“满意物业”品牌创建提升基层治理能力，以“三旧”变“三新”为契机，在做强“硬治理”的基础上，不断做优“软治理”。精准对接居民需求，解决历史遗留问题，让小区更新不仅“看得见”，还能“管得好”。

飞线充电成往昔，安全充电新风尚

“过去，从六楼拉一根电线下来充电的情况，比比皆是！”光华园位于长桥街道，过去曾面临严重的非机动车充电问题。改造前，小区只有一个露天充电车棚，无法满足居民的需求，飞线充电现象普遍，给社区造成非常大的安全隐患。随着“三旧”变“三新”项目的实施，以及上海辰开物业管理有限公司的及时托管，光华园在解决飞线充电这一问题上，卓有成效。

居委携手物业，前期对小区内的非机动车进行底数排摸，又进行了地形勘查和位置确定，最终在小区内增加了11个非机动车充电车棚、200多个充电插头，基本能满足小区居民电动车充电需求。光华园居民区党总支书记段俊平介绍说，后续还计划在每幢楼下安装立杆式充电桩。

在改造过程中，长桥一村增设了15个非机动车车棚、优化了150个机动车停车位，有效缓解了充电难、停车难的问题。同时，为满足日益增长的新能源汽车充电需求，在西门入口附近的围墙边新增设了15个新能源汽车充电桩。

记者了解到，长桥一村的“三驾马车”还成立了一支志愿者队伍——“车管家”志愿者，大家自查自纠，共同维护业主的利益。长桥一村居民区党总支书记唐维表示，小区环境得到改善，居民之间的矛盾就会减少，邻里关系就会更加和谐，还提升了居民的安全感和幸福感，形成了良性连锁反应。

停车难题巧化解，有序管理赢民心

停车难，曾是许多小区绕不开的难题。在漕河泾街道金谷园，一份居民们都认可的《金谷园小区机动车停放管理专项规约》，有效化解停车矛盾。

“改造前，小区私家车保有量是停车位的2倍，停车难问题始终停留在社区治理问题‘榜首’位置，居民经常因此拨打12345市民热线和110报警电话。”金谷园居民区党总支书记沈维奕回忆道，结合区房管局实施的旧住房综合改造项目，小区停车位进行了重新的规划，布局更为合理，动线更为流畅。同时在漕河泾街道自治办、城建中心、城运中心等职能部门支持下，社区开始试点党建



引领“共商治理”机制，努力缓解居民停车矛盾。

金谷园党群服务中心和物业服务中门对门，无论居委有什么需求，上海润美物业管理有限公司总是全力配合，携手行动。对小区车辆进行摸底，确认停车需求量；“三驾马车”以“走四百”为平台，听听居民的心声；开展一场场座谈会、一轮轮调查研究，综合考虑小区布局、居民人数、停放时间等各种实际情况……历经8个多月，内部修改9稿，小区公开征询修改7稿，最终治理的路径也清晰了，制定了《金谷园小区机动车停放管理专项规约》——从一开始的提高租金、保留固定车位，到后来租金一致、车位相对固定；从原先没有“亲情”停车，到后来在车位有余的情况下，白天“亲情车”可以免费停放2小时；从原先车辆底数不明，到后来物业每年对包月车注册情况向全体业主公示，接受监督。

如今，金谷园的停车管理已步入正轨。“业主优先”“每户首辆车优先”“先到先停，停满限制进入”及“排序候补”的四大原则深入人心，成为居民们共同遵守的行为准则。更令人期待的是，金谷园还计划引入三层立体车位，进一步拓展停车空间，为居民提供更加便捷、高效的停车体验。

玉兰花开映新颜 “满意物业”示范站点已落成

“在徐家汇街道党建办的引领与城建中心的全力支持下，所有‘三旧’变‘三新’改造，都是围绕安全、整洁、有序三个词，打造宜居的住宅小

区。”潘家宅居民区党总支书记朱瑾表示，在这一蓝图绘制中，物业服务也有了极大的提升。

自玉兰花苑楼盘开盘，上海锐翔上房物业管理有限公司已耕耘三十多年，服务质量一直在线。而今，借由“三旧”变“三新”的契机，物业接待处迎来了华丽转身，不仅环境焕然一新，更被赋予了新的使命——成为“满意物业”示范站点。在党建引领“满意物业”创建的过程中，物业、业委、居委在此实现了合署办公的新模式，在一个门里面“一篮子解决”，让“三驾马车”运行更畅通，社区治理的脉络更加清晰。

玉兰花苑还有物业特色“分管家”服务，在五个门洞分别设立了保安室，“像学校的宿管阿姨一般”，用他们的细心与责任心，构建起人防与技防并重的安全防护网。小区门卫室的保安们手中掌握着上百把业主车辆的备用钥匙，随时准备为需要挪车的居民提供帮助，确保小区内交通的顺畅与安全。小区内的每一次改造工程背后，也都有保洁员们默默的身影，他们紧随施工步伐，及时清理建筑垃圾和完成改造后的楼道保洁等工作，用实际行动践行“满意物业”的承诺。

从垃圾库房的改造升级，到地下管道的更新换代；从电瓶车充电桩与保安室的增设，再到外墙隐患的彻底消除，徐家汇街道的玉兰花苑在“三旧”变“三新”的征程上取得了累累硕果。如今，随着最为重要的“满意物业”示范站点的基本落成，一个更加美好、宜居的小区新面貌正徐徐展现在众人眼前。