

从“孤岛”到“联盟”

风貌区内“微型小区”物业管理的深度求索



物业管理作为基层治理的重要组成部分,联系着千家万户,是关系百姓幸福感的“关键小事”,更是夯实基层治理的“民生大事”。在衡复风貌区,梧桐树下散落着众多历史悠久的“微型小区”,这些小区面临着住户少、物业费低、物业公司“不愿接”等“管理困境”。面对问题,近年来,天平街道创新治理模式,推动多方共治,将民生“关键事”办成群众满意的“暖心事”。

建于1984年的天平街道岳阳路170弄2号的“微型小区”京剧院小区,建筑面积仅有813平方米,上下4层共计16户居民。2024年9月,京剧院小区业委会收到了原物业公司退出小区物业的告知函,函中明确告知业委会,物业公司将于12月31日物业服务合同期满后,退出小区管理。这件事引发关注和讨论。

一场关于“物业管理”的深度求索

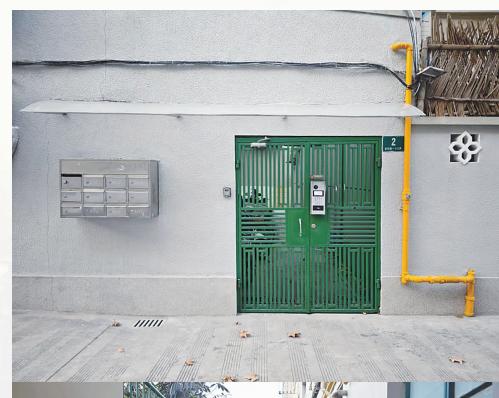
“物业一旦退出,紧接着要面临每季度疏通窨井,如果排污管道不及时疏通,整个小区的污水就要漫出来了……”京剧院小区业委会主任牛求永,把居民们的担忧带到了街道。面对难题,天平街道梧桐片区党委结合片区治理的工作要求,把街道管理办、城建中心、惠平物业指导中心以及一些物业服务企业请到梧桐片区工作例会上,把小区的实际情况与面临的难题“摊开来”讲清楚,以期谋求一个解决问题的办法和一套相关问题处置的机制。

据了解,京剧院小区原为上海京剧传习所退休职工的系统住房,长期以来由系统内配套的物业公司提供基础物业管理服务。每月较低的物业管理费远远不能满足小区物业专人管理的需求,仅能勉强覆盖公共区域的紧急维修,保安与保洁服务需要通过居民自治来满足。讨论中,居民普遍意识到,要获得高质量的物业服务,必须提高物业管理费。然而,参与讨论的多家物业服务企业均未明确表态,原因在于“微型小区”体量小、老旧住房多,即使将管理费提升至每月每平方米1元,仍难以覆盖运营成本。这一现实使得讨论陷入僵局,亟需寻找创新解决方案。

“微型小区物业管理问题,能不能通过挂靠在其他小区,共用一支物业服务管理队伍,来实现小区有人管、物业公司有钱赚的问题呢?”天平街道建岳居民区党总支书记章颖莹抱着试试看的心态,把自己的想法抛了出来。现场参与讨论的各方听到这个想法后,茅塞顿开。“根据章颖莹的建议,我们与京剧院小区的居民进行充分沟通,也与周边几个成熟的物业管理服务企业进行测算,发现这种挂靠的办法可行,物业公司很乐意来接盘。”天平街道城建中心主任王益敏表示,



衡复风貌区“微型小区”



“我们把这种方式称为‘挂单’。”

小区来了“新管家”

依托这种“挂单”的办法,京剧院小区很快找到了“下家”。岳阳路170弄5—6号楼岳阳花苑,为商品房小区,与京剧院小区同在岳阳路170弄弄内,是“一墙之隔”的近邻。2024年12月26日,京剧院小区与花苑物业服务企业签订了协议,将为京剧院小区提供优质的物业管理服务。

协议明确,小区物业管理费在原来的基础上增加230%,居民们将以售后房的物业费价格享受商品房小区的物业服务。与此同时,花苑物业将原小区经理提升为片区经理,在两个小区共享保洁、维修等服务,在节约管理成本下,进一步优化服务流程,实现京剧院小区的物业管理“质价双提升”。“这下太好了,我们小区终于有了一位专业的‘管家’了。这下我悬着的心也就放下了,跟居民们有交代了!”京剧院小区业委会主任牛求永说道。

旧貌换新颜 居民乐开花

当“微型小区”遇见了“片区式管理”,天平街



花苑物业对京剧院小区进行物业保洁

道希望将这些“孤岛”小区组建成一个紧密的“联盟”。通过将成片区、成规模的微型小区划为一个物业管理片区,充分发挥辖区国有物业服务企业的“压舱石”作用,实现统一管理。同时,对于个别微型小区,天平街道采取与周边物业管理较为成熟的小区合并管理的策略,实现了物理层面上的分割与物业服务上的共享。据天平街道社区管理办主任郑诗雨介绍,得益于此,街道将进一步探索党建引领下的物业小区“质价双提升”,深化徐汇区“满意物业”品牌建设,切实以居民的获得感提升满意度。

2025年新春,花苑物业保洁团队集体上阵,把京剧院小区里里外外彻底清扫一遍,对入口处的雨棚、门厅的墙面、围栏的栏杆等进行翻新,为小区在新年里洗了一个“热水澡”。居民们喜笑颜开,纷纷表示新年新气象、新年住“新房”。

把“孤岛”组建“联盟”,京剧院小区面貌焕然一新,成为党建引领下的“难题破解”社区精细化治理的生动实践。据悉,天平街道将继续在“红蕴天平”党建品牌引领下,通过片区会和“满意物业”创建等,探索更多治理路径,形成风貌区内多种模式物业服务“质价双提升”的有效办法,努力构建和谐、文明、幸福的治理共同体。