

随着房龄增长,上海市中心早期商品房小区问题越来越多

# “老破大”如何才能不变成“老大难”

本报记者 洪俊杰

停车难,几乎是所有市中心老旧小区的通病——有车的、没车的意见不一;有一台车、两台车的,也各有诉求。黄浦区政协委员周忆既是上海长江律师事务所合伙人律师,也是所居住小区业委会主任,决定组织业主进行调研协商。

不久后,大家拿出解决方案:短期方案是更新停车规则,疏通小区停车的堵点;中期是通过缩减小区绿化或增加立体停车设施,提升公共停车位数量;长期是小区原拆原建,增加地下车库,加装电梯,一次性解决停车、出行、房屋更新等多个问题。目前,业委会计划组织业主对调研结果进行讨论,以期落实短期方案。

这只是业委会尝试解决小区难题的一次努力。随着房龄变长,外表看似光鲜的市中心早期商品房小区,暴露出越来越多问题。其中,黄浦区较为典型。数据显示,截至去年底,2005年前建成的早期商品住宅占全区商品住宅总量的八成以上。

如何让“老破大”不变成“老大难”?黄浦区政协将多个街道政协委员工作站聚焦的“早期商品房小区业委会规范化运作”议题按程序上升为区政协专题协商议题,以“规范业委会运作、提升业委会功能”为突破口,联合6个街道政协委员工作站共同开展调研。包括周忆在内,60多名市、区政协委员先后参与其中。

## 消除“不做不错”心态

一件事情,让参与调研的政协委员很感慨。某小区规定,低于5万元的维修项目可由业委会拍板决定。某日一高楼电梯失灵,维修公司报价4.8万元,业委会却暗示其报高到5.1万元。因为一旦超过5万元,按规定要开业主大会投票决定,潜台词就是,业委会不必为这笔钱承担决策责任。

“业委会谨小慎微,甚至抱着‘不做不错’的心态,导致小区运作停滞。”一位同是小区业委会成员的政协委员跟记者分析,换届之后,新一届业委会成员在刚开始时都积极做事,但小区难题牵涉多方利益,一旦推进困难,业主就会质疑新业委会,出现“小区舆情”,有的业委会成员最

后索性选择“躺平”啥都不做。

黄浦区政协委员、上海市联合律师事务所律师事务所高级合伙人宓晓亭说,如今业委会成员多为60多岁,他们的长板是熟悉小区、时间充裕,短板是专业知识与社会发展紧密度不够。至于年轻人,虽然有热情有想法,但多是在日常工作中挤出时间参与社区治理,着实难以两头兼顾。

采访中,一句话被大家反复提及——绝大多数业委会成员是不取酬的义务劳动,在利益与诉求多元化的当下,政府部门及社会组织理应给予更多支持,让退休的阿姨爷叔和在职的小年轻都愿意站出来。

“现在业委会工作专业性很强,很多成员是凭自己的认知来办事,不一定都合适。当然,这不代表他们有私心。”宓晓亭建议政府部门设立“小区日常服务的供应商库”,一方面可以给业委会提供政府认可、口碑好的服务公司,另一方面可以作为比价平台供业委会了解市场价格,再找合适的机构。“如果有指导价,业委会按照这个价钱去谈,心里有底,也避免瓜田李下被误解。”

当然,这对“供应商库”有了更高的要求。宓晓亭提到,有关部门要把好进口与出口关,通过有效监管,及时吸纳优秀企业、剔除不合格企业,形成有效闭环,提升“供应商库”的社会公信力。

“我们小区业委会5位成员,其中3人在职,工作日早出晚归。”周忆告诉记者,越来越多的年轻人愿意参与小区事务,但问题随之而来:“业委会规范工作检查”安排在工作日,业委会成员培训也在工作日,在职人员按时参与存在困难。“政府部门能不能在时间上进行调整,让更多业委会年轻人有机会参加培训?只有自己‘充电’了,才能更好地参与小区管理,让小区变得更温馨。”

“现在有优秀物业公司、优秀居委会评比,未来能不能定期开展优秀业委会、优秀业委会成员的评选?”周忆期待。

## “养老钱”与“蓄水池”

巧妇难为无米之炊。“老破大”维修基金逐渐见底,是摆在业委会面前一道难题。调研中发现,一些小区维



政协委员调研黄浦区业委会运作情况,现场查看小区车库整治成果。 资料图片

修基金已低于30%警戒线。商品房业主入住时已按规定缴纳维修基金,但一晃二三十年过去,如今房屋结构、公共管线、电梯、水泵等“大件”日渐老化。当大修时遇到维修基金捉襟见肘,小区的管理难度加剧。

多位委员坦言,现实情况下,小区二次筹集维修基金很不容易,鲜有成功案例。实践中多是以项目制为导向进行“一事一议一筹”,比如高层换电梯、建立体车库、换小区管线等,通过业委会牵头形成小区共识,再行推进。

在维修基金“只用不筹”导致小区“养老钱”持续减少的同时,作为维修基金“蓄水池”的公共收益入账也不容乐观。考虑到部分小区物业费偏低且物业费难以调价,因此物业公司和全体业主会约定将部分公共收益用于补贴物业运营成本。这一做法,等于变相减少用于补充维修基金的公共收益数额。

“牵涉小区利益的事情要放在阳光底下。公共收益应优先用于补充专项维修基金或改善小区公共设施和服务。”黄浦区政协副主席、台盟区委副主委张锴建议,细化现有法规政策的操作细则,规范小区公共收益分配、收支情况定期公示等管理手段的

具体要求,便于业主监督。

当然,治本之策还是小区物业费调价。目前“老破大”的物业费收费标准较低。以黄浦区为例,早期商品房小区中物业费低于每平方米2元的小区数量有118个,占早期商品房小区的57%。张锴建议有关部门制定物业费定价指导规范,综合考虑小区体量、房龄、地段、服务标准等因素,给出不同社区物业费合理区间,并定期更新指导价,使其反映市场成本变化;另外,简化物业费调价流程,要求物业在调价前进行成本公示,并邀请第三方评估机构出具报告,增强调价透明度和公信力,建立长效调价机制,根据市场物价指数、服务成本等定期调整物业费。

也有政协委员提到,现在“老破大”小区物业公司多实行包干制(物业公司按标准收取费用,涵盖所有成本),但可以考虑酬金制(物业公司按约定收取服务酬金),但后者需要业委会承担更大责任,既要有更专业的知识也要有更多的精力投入。“物业公司到底该小而多,还是大而强?”宓晓亭提到,体量比上海更大的日本东京,物业公司只有4家,而上海大大小小的有400多家,“从理论上说,大的公司更规范、成本更好控制,也与供应商有更大议价空间”。

## 如何提升决策效率

有事好商量,大家的事情大家商量,这句话说起来容易做起来难。如何让业委会与物业公司之间、业委会与业主之间有效协商、形成共识,也成为本次调研中的关注点。

黄浦区政协委员、上海中海物业管理有限公司项目总经理乔强谈到一个身边案例:一小区建成近30年,高大树木严重影响低层业主采光,业主呼吁改变现状。在业委会接待日收到相关诉求后,业委会牵头多方协商,业主大会表决通过修剪建议方案,报送街道和职能部门审批,最终付诸实施。

乔强坦言,实践中流畅的过程背后,关键在于“业委会接待日”。“小区特别是规模大的小区,业委会工作面临的情况是业主多、人心杂,意见难统一,各方之间信任度不高。”业委会接待日由业委会成员、物业公司人员、居委干部共同接待来访业主,并邀请人大代表或政协委员参与,连接起业主、业委会、物业公司、居委会、街道及相关部门,在促进信任的基础上协商解决问题的方案,事半功倍。

协商一致后,需要业主表决。推而广之,社区日常管理过程中,物业服务单位聘任要业主投票表决,大额维修基金使用也要业主投票表决。而客观情况是,小区业主参与率普遍较低。有政协委员直言,微信群里投票不是有效途径:一方面,并不是所有业主都愿意把个人想法公开;另一方面,一些偏激言论容易裹挟其他业主意见。

宓晓亭建议上海开发建设统一的基层治理电子决策系统,在推广运用到业主大会决策的同时,也可以运用在日常小区治理中。如今,不少城市已逐步试行电子决策系统。广州新修订的《物业管理条例》明确将业主电子决策系统作为业主大会表决的方式之一,并制定了电子决策系统投票规则;武汉在住建部门的主导下开发了全市统一的业主电子决策系统,提升业主参与率。

当然,电子决策系统需要厘定使用边界。在宓晓亭看来,需要制定《社区“三驾马车”数智化平台建设操作指南》,明确数据采集、使用、共享的权责边界。还要引入区块链技术对公共收益收支、维修基金使用等敏感数据进行存证,确保“数据可追溯、操作可审计”。

# 为退役舞者搭起新舞台

本报记者 洪俊杰

舞台惊艳之后,舞蹈演员的“下半场”应该怎么过?一方面,舞蹈演员职业周期相对较短,许多人在短暂黄金岁月后即面对转型选择;另一方面,由于高强度训练,舞蹈演员容易受伤,而伤痛会伴随未来人生。因此,在市政协委员,上海芭蕾舞团副团长、首席演员吴虎生看来,帮助舞蹈演员在必要时顺利转型,成了一个亟待解决的问题。

“受限于舞蹈专业本身,舞蹈演员职业选择往往路径狭窄,缺乏向其他艺术领域的拓展机会。”吴虎生介绍,当前针对舞蹈演员职业转型的培训资源匮乏,导致他们缺乏知识储备和技能支持。此外,由于长时间的高强度训练、严格的体型管理以及繁重的表演任务,演员们往往易出现焦虑、抑郁等心理问题,进而影响未来职业转型。

吴虎生呼吁加强对舞蹈演员的职业规划指导,设立职业规划咨询中心,配备专业职业规划师,通过分析舞蹈演员的专业技能、兴趣爱好和市场需求,帮助他们规划个性化的职业转型实施路径。同时,在舞蹈院校和艺术培训机构开设职业规划培训课程,邀请行业专家和成功转型的演员分享经验,指导年轻人根据自身特点和行业发展趋势,提前做好职业规划和转型准备。

考虑到舞蹈演员排练和演出繁忙,吴虎生建议利用新媒体平台,开发线上转型培训课程,方便舞蹈演员随时随地学习。课程内容宜涵盖职业技能提升、行业知识拓展、创业指导等方面,帮助舞蹈演员不断提升自身综合素质。

“希望建立由心理咨询师、心理医生、教育专家等组成的心理健康服务团队,定期为演员提供心理健康评估、疏导和危机干预服务。”吴虎生建议与医疗机构建立合作关系,为舞蹈演员提供专业的心理治疗和康复指导,定期组织心理健康讲座和工作坊,提升舞蹈演员的自我调适能力。

也有政协委员提出,社会可为退役舞蹈演员搭起“新舞台”。目前,一方面,从文艺院团一线退出的演员“闲置”;另一方面,社会艺术教育、高校艺术专业缺乏专业能力优秀且经验丰富的师资。社会要根据舞蹈演员的专业水平,为他们顺利转型、进入高校或文艺部门工作提供机会。在此期间,宜建立艺术人才信息中心,推动更多优质人才资源进入合适岗位。

随身带一“袋”  
减“塑”行动派

REDUCE PLASTIC  
POLLUTION

出门购物记得  
带上我哦~

环保袋  
REUSABLE BAG

一次性塑料购物袋  
PLASTIC BAG

自2021年1月1日起,全市范围的商场、超市、药店、书店等场所以及各类展会活动,禁止使用一次性塑料购物袋(与食品直接接触的塑料预包装袋、连卷袋、保鲜袋等不在禁止范围内)



上海市塑料污染治理工作推进机制