

徐汇枫林街道党建引领“满意物业”服务升级

文/舒抒

今年1月1日起,徐汇区枫林街道宛南六村小区物业费调价方案正式实施。时间回到去年7月,宛南六村业主大会通过小区物业服务费标准调价方案,由每平方米0.8元上调至1.4元。令人惊喜的是,这一涨幅高达75%的物业费调价方

案得到了97.9%的高票赞成率,且参与表决的居民投票率高达100%,有力助推了枫林街道在辖区内形成物业治理的“宛六经验”。

近年来,枫林街道持续推动党建引领“满意物业”促进

管理服务升级,仅2025年就完成13个小区的业委会换届和2个小区的业委会组建,同步在20个小区推进“一规两约”修订,并在青松小区、宛南六村试点居委会、业委会以及物业“三驾马车”合署办公模式,社区自治水平得到了显著提升。

解决居民最关切的事

枫林街道老公房小区集中,加梯是不少老年居民的夙愿。优先解决“加梯”这一居民“急难愁盼”的大事,对“满意物业”真正落实起到了关键作用。

回顾宛南六村的变迁,在居民区党总支引领下,不到4年时间,这里接连完成43台加梯,实现了加梯全覆盖。完成“三旧”变“三新”旧房综合改造,小区环境品质得到极大改善。

宛南六村居民区党总支书记孙嵘捷表示,在街道党工委引领下,小区在推进加梯的同时,及时抓住了徐汇推进“老旧住房穿新衣、老旧小区换新颜、老旧小区居民过上新生活”——“三旧”变“三新”的契机,在推进加梯的同时,将“美丽楼道”、外立面“四件套”更换等施工项目尽可

能并联推进,压缩各项施工对居民生活的影响。同时,让居民接连感受到架空线入地、雨污分流改造、垃圾库房升级、亲子广场、休闲场地等全要素更新改造带来的实实在在的获得感。

小区硬件“一体化”的提升,为之后的物业费调价奠定了扎实的基础。

无独有偶,建于2007年的临江豪园小区有11栋房型各异的居民楼,总计15台电梯。伴随电梯相继到达使用年限,部分电梯逐渐运行卡顿、故障频发。高层住户“出行难”成为居民共同的困扰。经过专业论证后,小区决定更换新电梯。

然而,资金不足成为首要“拦路虎”,接踵而至的电梯品牌选择分歧,则让换梯形势变得

更为复杂。“当时,居民的意见需求各异,三种意见的占比人数相当,协调起来难度不小。”黄家宅居民区党总支书记丁玲回忆。

为破解难题,居民区党组织牵头形成专项工作组,挨家挨户沟通协调、在微信“楼组群”中耐心倾听居民诉求成了社区干部的日常。考虑到部分居民楼存在的换梯资金缺口,工作组提出了个性化方案,先在维修资金可使用的范围内更换一部电梯,补贴资金到位后,再评估是否继续筹措维修资金更换第二台电梯——方案迅速得到居民认可。

在两次业主大会后,临江豪园首批换梯方案正式通过,所更换的电梯品牌也进行了统一,难题迎刃而解。



选好业委会“领头雁”

加梯、换梯等“头等难题”的解决,需要天时地利,更仰赖小区“三驾马车”的“人和”。

“业委会是小区治理的重要力量,尤其在电梯更换、维修资金使用上,业委会发挥着关键的决策和监督作用。”丁玲介绍,在推进换梯的同时,临江豪园小区业委会换届同步提上日程。为确保换届有序开展,居民区提前半年便开始筹备,制定了详细的换届方案。

然而,小区业委会换届面临的首要难题就是“人选难寻”。商品房小区上班族多,志愿者资源相对匮乏,有能力的业主又担心业委会工作费时费力,主动报名者寥寥。

于是,居民区党组织主动联系换届改选小组成员,通过推荐、自荐等方式,鼓励有责任心、有时间、有专业能力的业主主动担当。经过居民区党总支历时数月、不厌其烦地上门走访和鼓励,一批社区治理能人和“卧虎藏龙”的专业人士脱颖而出。

2025年4月,临江豪园小区业委会换届工作顺利,7名新成员全部到位,实现全过程“零投诉、零争议”。更令人欣喜的是,新当选

的7名委员中有5名是中共党员。其中,新当选的业委员会主任此前从事工程监理工作,副主任恰好有物业管理经验,擅长沟通协调,大家各司其职为小区服务,在电梯施工监督、维修资金管理等方面发挥了重要作用。

临江豪园小区换梯工作以及业委会换届的顺利推进,离不开党建引领。近年来,黄家宅居民区党总支在枫林街道党工委的指导下,以党建为纽带凝聚“三驾马车”合力,不断调动居民参与社区治理的积极性。

枫林街道在机制上则全力推进业委会“应建尽建”,定期修订《枫林街道业委会工作手册》,指导业委会修订小区“一规两约”,完善表决参与率、维修资金和公共收益的使用管理、停车制度等居民关注度较高的事项。根据《枫林街道党建引领居民区“三驾马车”议事会议事规则》,“三驾马车”成员、居民代表和相关专业人士以住宅小区为单位,应每月召开议事会,会商物业治理难题、协调各方利益关系、回应群众诉求期盼,并通过小区公告、楼组通知等方式,定期向居民公布,自觉接受监督。



坚持“质价双提升”

“人”的问题有了解决路径,“钱”的难题自然迎刃而解。

截至目前,枫林街道已完成11个小区的物业费调价。除宛南六村外,2025年,街道还完成了双峰小区、科乐苑等4个小区的物业费调价,清退2家“小、弱、散”物业企业。通过第三方机构评估、服务合同约定调价等方式,街道正探索建立物业服务质价双提升的长效机制,接下来力争再完成10个小区的物业费调价,推动形成“按质论价、质价相符、优质优价”的物业服务市场价格机制。

去年,枫林街道还完成精文公寓等4个小区的维修资金续筹。这背后离不开街道近年来持续推动的住宅小区专项维修资金续筹机制。通过在物业服务合同中约定物业服务费和维修资金一并收取,在“一规两约”中约定维修资金日常补充等方式,加强日常续筹,无论是商品房还是老公房小区,维修资金的持续可用都得到了保障,构建了小区维修资金的长效管理机制。

在推进物业治理一体化的过程中,枫林街道积极探索推进以“国企物业托底、就近联合

管理”的方式,聚焦老旧小区、规模较小且无物业管理的小区,因地制宜推行区域化、连片化的物业管理模式。通过片区形成的规模效应,促进物业管理的降本增效和服务优化,从而真正构建“共建共治共享”的一体化社区治理格局。

在此过程中,街道依托物业“四保”队伍专业力量,结合“美丽家园”“美丽楼道”,常态化整治楼道堆物及违建问题,逐步完善了垃圾分类的长效机制。

值得一提的是,近期枫林街道正创新延伸物业服务内涵,以“物业+居家养老”模式为核心,充分发挥物业公司“常驻小区、贴近居民、响应快速”的优势,打造养老服务“前哨站”。在宛南六村,高建物业通过试点“物业+居家养老”,已经与20名独居、孤寡老人结对,提供生活照料、紧急救助等服务,探索社区养老的可行路径。

据悉,枫林街道正制作养老资源“工具包”,整合物业服务企业与社区养老等各类资源,在推动高建物业、汇成物业以及威斯特物业等3家国企先行先试的同时,探索实践可复制、可持续的“物业+居家养老”服务模式,努力提升党建引领“满意物业”的服务品质。

 中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

 农银壹私行
PRIVATE BANKING

广告

服务财富向善 践行金融为民

· 服务乡村振兴 ·

· 助力生态保护 ·

· 支持科教发展 ·

· 赋能产业帮扶 ·

慈善信托



扫描二维码或垂询
40088-95599
了解更多资讯