

半年成功换梯6台 虹桥府邸破解无业委会小区治理难题

“以前乘电梯总担心晃悠，现在又稳又宽敞，暖色调的轿厢看着就舒心。”家住虹桥府邸的朱先生看着新电梯，满意之情溢于言表。建于2008年的虹桥府邸小区，因与周边国药大厦、华闻国际大厦两个商务楼宇地界相连，同属于一个物业管理区域，多年来无法成立业委会。在这样的条件下，何家角党总支牵头搭台，在区房管局的指导下，街道、物业、施工方各司其职，为小区顺利更换6部老旧电梯，用细致的服务破解了无业委会小区的民生难题。



老旧电梯存隐患
无业委会成“拦路虎”
位于安顺路255弄的虹桥府邸，共有4栋楼、206户居民，6部电梯已连续运行超过15年。2025年第三方检测显示，电梯电气系统和机械部件严重老化，安全隐患突出，亟需更新改造。

电梯更新迫在眉睫，但小区无业委会的难题横亘在前。作为业主自治核心，业委会在召开业主大会、

动用维修资金、申请政策补贴等环节不可或缺，没有这一主体，各项流程均无现成路径。刚履新不久的何家角党总支书记李悦主动扛起责任：“居民的安全需求不能等，再难也要推进。”

多方联动搭专班 细致服务赢民心

2025年5月，何家角党总支牵

头成立专项换梯小组，将街道管理办、城运中心、科瑞物业及居民代表纳入其中，形成“党建引领、多方协同”工作格局。依托虹桥街道在民生项目中积累的全过程人民民主经验，小组全力保障居民知情权与选择权，邀请奥的斯、富士达、三菱三家知名品牌到场讲解方案，反复打磨近10次，编制6页《告全体业主书》，清晰列明换梯背景、流程及各

品牌方案、报价、维保等关键信息，让居民一目了然。

随后，李悦与物业工作人员挨家挨户上门，发放告知书、征询意见，耐心解答疑问。“居委会把账算得明明白白，我们选得放心。”居民沈先生的话道出大家的心声。全程公开透明的流程打消了居民顾虑，最终富士达品牌经投票当选，无一名居民提出异议。

攻坚克难解瓶颈 贴心定制暖家园

换梯方案确定后，政策补贴申请成为新考验。针对无业委会无法直接申请国债补贴的问题，街道管理办、城运中心牵头，区房管局跨前对接，最终明确通过委托市房地产交易资金管理公司托管资金的方式，顺利申请补贴。

同时，换梯小组利用小区维修资金结余，通过合规召开业主大会，决定动用部分资金支付换梯费用，避免居民额外掏钱。施工方富士达倾听居民诉求，将轿厢高度从2.3米提升至2.5米，采用黄色木质暖色

调，增设扶手与镜子，优化运行参数，前后打磨4版设计稿贴合居民需求。2025年9月底开工后，6部新电梯顺利投用，国债补贴同步到账。

以梯为媒促治理 长效建设再发力

旧梯换新不仅解决了居民急难愁盼，更凝聚了社区治理共识。何家角党总支趁热打铁，聚焦小区无业委会的根源问题，推进物业区域调整和业委会筹备工作。自2025年11月初起，党总支已走访百余户居民，倾听诉求、收集信息、物色候选人，筑牢业委会成立基础。

从一部电梯的更新，到一套治理机制的完善，虹桥府邸的实践印证了党建引领在基层治理中的核心作用。没有业委会，就用多方协同补位；流程无先例，就用细致服务兜底。

“未来我们将持续以民生需求为导向，把换梯工作中积累的信任与经验转化为治理动能，让小区治理从‘解难题’向‘提品质’稳步迈进。”李悦说道。

近30年“高龄”电梯换新，虹桥城市花园圆居民“安心出行梦”

“叮！”清脆的提示音响起，虹桥城市花园40号楼的新电梯平稳停靠，居民们稳步走出，脸上满是笑意：“终于能安心用电梯了，现在出门再也不用犯愁被关在电梯里了！”近日，该小区40号、42号楼举行新电梯启用仪式，这两部陪伴居民近30年的“高龄”电梯正式“退休”，安全舒适的新电梯取而代之，困扰居民多年的出行难题，在党建引领物业治理下圆满解决。

牵头，发挥党建引领核心作用，联动街道管理办、小区业委会、新华宁集团新华物业组建专项工作组，一场跨越数月的“电梯焕新战”正



虹桥城市花园40号、42号楼是20世纪90年代末建成的一期住房。岁月侵蚀让楼内电梯逐渐“力不从心”，零部件停产导致故障频发，时而停运、时而异响，甚至出现困人情况，成为居民忧心的安全隐患。“高层住户最怕电梯坏，有次一位居民被困10分钟，吓得楼里老人都不敢单独出门。”居民区党总支书记赵慧敏说，旧电梯的状况让居民心有余悸，尽管换梯意愿强烈，但维修基金余额不足，让换梯项目一度陷入僵局。

面对这一痛点，虹许居民区党总支主动

面对这一痛点，虹许居民区党总支主动

式打响。为让居民选到放心电梯，工作组筛选多个知名品牌，从型号、材质到价格逐一梳理对比，为居民决策提供坚实数据支撑。

费用分摊是最棘手的难题。新华物业结合经验，制定按楼层和按面积两套分摊方案，却引发争议：顶楼独居居民觉得费用过高，低楼层居民则担心受益有限。为打破僵局，居委会、物业、业委会多次召开楼组长、代表协调会，倾听居民诉求，最终由楼组居民自行讨论，达成自筹资金换梯的共识。

针对部分业主旅居国外的情况，物业主动对接，克服时差障碍深夜沟通，耐心讲解换梯方案和费用明细，最终争取到所有海外业主支持，确保资金按时到账。与此同时，好消息接踵而至——根据最新的《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，商品房住宅老旧电梯更新改造可纳入超长期特别国债资金支持范围，能获得政府补贴。

“国补政策一出台，我们当晚就组织业主代表大会解读政策，次日上午9点前就完成

三分之二业主表决通过。”赵慧敏介绍，他们抱着试试的心态上报材料申请补助，竣工时补贴恰好获批，居民们十分激动。这笔补贴已全部补充进小区维修基金，并分摊至相关业主私人账户，为老小区再添安全保障。

经过四个月高效推进，换梯工程顺利竣工。如今，崭新的电梯平稳运行，宽敞的轿厢、清晰的按键、灵敏的应急呼叫系统，赢得居民一致好评。“新电梯又快又稳，还有爱心按钮，太贴心了！”家住8楼的独居老人每天乘电梯下楼散步，感慨道：“这不仅是在换了一部电梯，还换了一种舒心的生活。”

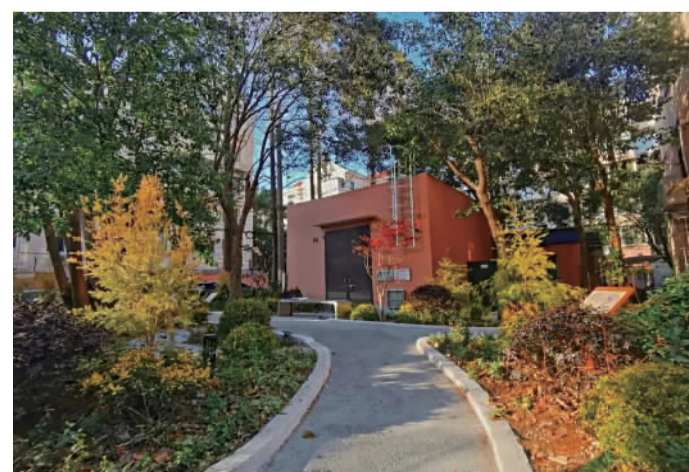
此次电梯更新，是党建引领物业治理的生动实践，也是居委会与新华物业用心服务居民的真实写照。“新华物业依托红色物业‘惠·议厅’议事平台，定期公示项目进展，让每一笔开支、每一个环节都公开透明，赢得了居民信任。”赵慧敏说。后续，新华物业将继续秉持红色物业服务理念，加强新电梯日常维护，让老旧小区在精细化治理中焕发新活力。

党建引领多方共治，爱建居民区“脱胎换骨”

虹桥街道爱建居民区承载着40年城市记忆，核心治理区域的爱建小区、中国小区、中华别墅均建成于上世纪80年代。岁月流转，美好记忆逐渐被“成长烦恼”替代，治理难题日益凸显。

让居民成“主角” 全过程参与很重要

2020年精品小区改造启动后，党总支搭建多层协商平台，依托党建“微网格”，组建由党总支成员、楼组长、楼内党员构成的“双楼长”队伍，逐户上门讲解方案、收集诉求。从绿化树种、门头风格到污水管道改造、架空线入地，90%以上居民意见经磨合纳入方案。中华别墅居民提出“保留老树、修剪遮光枝丫”的诉求，党总支迅速协调设计单位调整方案，既保住“记忆树”，又解决采光难题。



改造共识难、物业治理困、治理力量弱成为三大突出问题。居民多为老住户，诉求分散且协同参与不足，中华别墅曾因缺乏参与渠道导致改造意愿搁浅；3个小区原分属3家物业，因收益薄、成本高陷入“服务差→不交费→更差服务”的恶性循环；常住居民以中老年人为主，年轻群体缺位致治理缺乏活力，小区“边角料”公共空间长期闲置。

面对治理难题，爱建居民区党总支坚持党建引领、以居民需求为导向，从改造参与、物业改革、力量凝聚三个维度发力，逐步破解治理困局。

“挖”来优质物业 实现“双向奔赴”

为破解物业困境，党总支牵头启动“优质物业引进计划”，带领3个小区业委会调研后，锁定国企、央

企背景的中海物业。该物业服务的小区物业费普遍3-4元/平方米，而爱建居民区仅1.2元/平方米，差距显著。党总支多次协商，确定

“不涨物业费、不涨停车费，第一年停车收益100%补贴物业”的方案，经三级表决通过后，中海物业于2024年1月31日正式入驻。半年

内，物业完成大树修剪、路灯更换、车位规划等60余项工作，物业费收缴率大幅提升，实现业主与物业“双向奔赴”。

发动多方力量 从“事不关己”到共治共享

党总支摒弃“独角戏”思维，以党建为纽带，搭建多元参与平台，构建共治共享格局。针对年轻群体缺位问题，建立在职青年联系机制，57个楼组的在职年轻志愿者占比近50%，他们不仅参与改造方案讨论，还将闲置“边角料”空间打造成“爱系列十景”。同时，党总支通过“手把手教方法、点对点解难题”赋能业委会，在物业选聘、收益补贴等工作中，指导业委会走访取经、公示数据，化解居民顾虑，筑牢沟通桥梁。