

【网格治理】

# “蛛网”入地焕新颜 老小区解锁“无线”美

走进位于延安西路上的陶安小区，抬头望去，首先映入眼帘的便是整洁清爽的天空和焕然一新的小区环境。就是这样一处整齐美观的售后公房小区，谁能想到不久前也面临着架空线缆垂落、布线设置不合理、通信设备污损等问题，尤其是外墙上各种飞线犹如蜘蛛网一般横亘在楼栋间，给居民带来不小的困扰。

陶安小区始建于上世纪90年代，共有10栋居民楼，住户193户，常住人口近400人，是个居住人口密集、配套功能相对完善的成熟社区。但随着城市发展，小区设施逐渐老化，居民对提升居住环境和品质需求日益迫切。前不久，小区完成了精品改造，硬件设施和环境面貌得到显著提升。

## 民有所呼快响应，党建引领显担当

精品小区改造期间，陶家宅居民区同步开展“四百”大走访，广泛征集居民意见。“书记，现在楼栋比以前干净漂亮多了，只是这墙上的电线密密麻麻太不美观了。”“这些电线布线乱七八糟，像蜘蛛网一样荡在空中，万一哪天挂到人那可不得了！”尽管楼栋外立面已完成翻新，但电线、网线、电话线等各种设

施设备共存，导致强弱电线交错叠加，各类线缆犹如蜘蛛网般缠绕密布。部分线缆出现垂落、悬空现象，不仅严重影响小区美观，更埋下安全隐患。依托网格工作例会平台，陶家宅居民区将改造小区飞线的诉求提交给第三综合网格。网格经排摸了解到线缆涉及通信、监控等多个公共功能，如要调整排布需牵涉多个职能部门和多家通信运营商，随即启动了“吹哨报到”机制。

## 多格合一齐发力，多方联动显身手

在党建引领下，第三综合网格第一时间召开网格党建联席会议，邀请区房管局、区公安分局、市供电公司、三大通信运营商、东方有线等单位，与居民代表面对面共商“蛛网入地”改造方案。各单位围绕管线迁移、施工时序、后期维护等关键环节深入研讨，达成“入管入网、统筹推进”的改造共识。

“‘蛛网入地’改造最关键的就是要协调多家运营主体规整既有线路，统一进入专门管网，这样做既能消除小区里的‘视觉污染’，更能消除因飞线凌乱造成的安全隐患。”第三综合网格工作站站长龚涛解释道。

方案确定后，第三综合网格牵头协调管道铺设、路面回填、线路入槽的施工时段，各参与单位协同发力、高效推进，尽全力在保障居民正常生活的前提下加快改造进度。经过紧张施工，陶安小区“蛛网入地”改造工程于今年5月顺利收官。



## 群众参与强治理，共建共治暖民心

在改造工程期间，陶安小区实现了居民“零投诉”，这得益于陶家宅居民区扎实的群众工作基础。居委干部通过开展“四百”大走访让老百姓能第一时间联系到居委会，构建起问题矛盾早发现、快速响应、及时解决的闭环模式。同时，陶家宅居民区广泛动员居民代表、党

员志愿者组成“监督小组”全程跟进工程进度和质量，让居民意见直抵施工一线。针对部分居民对通讯信号稳定性的担忧，第三综合网格和陶家宅居民区发挥组织优势，约请通信运营商同居民代表沟通施工时间；通信运营商则发挥技术优势，尽量减少网络中断，实现“无感迁转”，并同步拆除回收废旧线缆机箱。



如今，陶安小区里再也看不到一张张垂落的“蛛网”或锈蚀斑驳的机箱。这一改造工程不仅彻底解决了安全隐患，更是显著提升了小区的整体环境品质。陶家宅居民区坚持党建引领依托“多格合一”机制，借力综合网格的资源力量，高效推动解决飞线扰民难题，为华阳辖区内其他老旧小区实现“蛛网入地”提供了“陶安经验”。

【“走四百”办实事】

# 破解物业治理难题 这个小区有“妙招”

近日，华阳路街道金阳小区在物业服务改革进程中迈出了关键一步，顺利完成物业服务企业选聘及物业费调价表决。此次表决得到了居民积极响应，投票参与率高达95.16%，其中84.74%的居民投票支持选聘新物业并同意上调物业费。这一成果不仅让长期困扰居民的物业治理难题迎来转折点，更展现出老旧小区突破“散小弱”困局的可行路径。

金阳小区建成于1987年，原由两个物业管理区域组成，其中一部分是华阳路249弄1号、3号、5号、7号、9号（无物业）、11号6栋楼，物业费为0.18元/平方米；另一部分是华阳路217、219、221、223号4栋楼，物业费为0.5元/平方米，两个区域建筑面积都只有8000平方米，是名副其实的“老破小”，且两个区域都只有提供基础维修的托底物业。一般而言，这样的小区若想单独聘请物业，除非提高单价，否则没有物业公司愿意接手，但提高单价的话，又会造成居民的接受程度不高，因此，金阳小区的居民只能长期“忍受”着低质低价的物业服务。

转机出现在2024年，长宁区发布了《长宁区党建引领物业高质量发展三年行动计划（2024-2026）》。该计划明确提出，老旧小区可通过“打包”选聘、区域合并等方式，实现资源统筹共享，降低企业运营成本。《计划》的出台，为金阳小区这样的老旧小区物业改革指明了方向。

金阳小区想要改变，需要彻底打破原有的物业治理模式。华三居民区通过开展“四百”大走访，充分听取居民对物业治理的各类诉求和建议，经过多轮沟通和协调，探索出了区域合并统一管理的治理路径。两个区域合并以后，整合为拥有10栋楼、372户的新金阳小区，小区的建筑面积从8000多平方米增至1.6万平方米，管理规模显著扩大，为引入专业化物业服务创造了必要条件。

“合并不是简单‘拼凑’，而是服务资源的重新洗牌。”华三居民区党总支书记张健介绍道，“原来托底物业连基础‘四保’（保洁、保安、保修、保绿）服务都难以稳定维系，且公共区域的保洁都需要居委会额外聘请人员，再逐户收取保洁费用以补贴开支，居民对提升物业服务的需求非常迫切。”

区域合并后，金阳小区想要聘请统一物业公司还需要成立业委会。而金阳小区实际存在两个业委会，其中华阳路217、219、221、223号是独立存在的，华阳路249弄1号、3号、5号、7号、11号属于华宁联合业主大会管辖区域，华阳路249弄9号也面临业委会缺失的情况。其中华宁联合业主大会涉及华阳路街道三个居民区4个小区，情况复杂。为

扫清障碍，2024年华阳路街道全力推进华宁联合业主大会拆分工作，终于在2024年下半年完成。同时，华阳路217号、219号、221号、223号的业委会也到了换届的时候，这就为后续物业治理奠定基础。

从今年开始，金阳小区同步推进两大改革：一是3月启动选举，5月组建由退休干部、社区骨干、党员等组成的业委会，建立“居民—业委会—物业”三级沟通机制；二是公开招募两家候选物业。华阳物业和勤涛物业经过测算都报了价格，均提出按住宅1元/平方米、商业2元/平方米收费，承诺公示服务清单。“2024年，这两家物业服务企业曾按8毛钱做了物业费测算，但还是有缺口，所以，这两家物业都将物业费提到了1元/平方米。”张健现场算了笔账，“仅保安岗位就三班三运转，加上保洁、维修，人力成本占比很高。”



经历了一个多月的投票，开票现场，新金阳小区354户居民参与投票的热烈场景，印证了居民对优质服务的迫切期待。“原来物业费才0.18元/平方米，一年到头家里大事小情找物业，他们倒是

态度好，但确实巧妇难为无米之炊。”自小在华阳路249弄长大的居民吴金凤感慨道，“工资都在涨，物业人工成本也高了，这次调价是趋势，不涨根本留不住好服务。华阳物业之前一叫就来，服务态度也好，该收费就收费，不该收的分文不取，我信得过他们。”

“以前楼道杂物乱堆、卫生也不干净，现在就盼着新物业赶紧进场！”来自原华阳路221号的居民廖美香在投票现场难掩期待，“我们原来物业费5毛钱，现在涨到1块钱，我觉得还挺划算的，毕竟物价都在涨，而且现在小区环境确实需要改善，希望新物业来了能好好整治，把咱们小区变得更好。”“这次选聘不仅是换物业，更是小区迈向自治管理的新起点。”业委会主任薛梅香说道，“业委会将当好居民的‘眼睛’，配合居委会监督物业，把每一分物业费都花在刀刃上，让小区环境大变样，同时监督物业做到信息公开、服务升级。”

金阳小区的变革是政策在老旧小区治理的生动落地，同时也为同类老旧小区提供了范本——通过区域合并扩大管理半径，用市场化选聘提升服务供给，再以居民自治强化监管，这三步棋精准破解了“规模不经济、服务无标准、监管缺抓手”的难题。

从“各自为阵”到“抱团取暖”，从“无人问津”到“高票选聘”，这场变革不仅是物业费数字的上调，更是老旧小区治理逻辑的重构。下一步，华阳路街道持续通过“四百”大走访，倾听民声、汇聚民智、破解难题，让老旧小区实现长效、优质管理，不断提升居民的获得感和幸福感。

