

华阳这个小区的物业费收缴率为何能达到 100%

长宁路上的兆丰大厦(南楼)是一栋建成 30 年的外销房,2018 年曾因物业业临时撤场陷入困境。“临危受命”的业委会接过这个设备老化、资金短缺的“烂摊子”,在华一居民区党总支的指导下,不仅将其打造成物业费收缴率 100% 的宜居家园,还为更多业委会破解小区治理难题、提升居民生活质量,提供了一套可复制的实践样本。

临危受命,勇挑重担解难题

2018 年,兆丰大厦(南楼)业委会刚成立时,面临的是账上无钱、还欠着 5000 元电费、连保安工资都发不出的困境。更棘手的是,原物业突然撤离,让这栋建于 1993 年的外销房陷入“无人管”的混乱局面。党员王惠国“临危受命”被业主推举为业委会主任,带领业委会成员们以担当精神带头掏腰包,共同垫付欠款解决燃眉之急。

随后,居民区通过“四百”大走访,充分听取居民对物业治理的各种诉求和建议,并与业委会成员前往周边多个小区,深入物业办公室打听服务质量、收费标准和应急处理能力,还与其他小区业主交流真实口碑,最终选聘新仙崖物业公司,并创新采用酬金制——物业仅收取固定酬金,小区公共收益和支出全透明,业主能直接监督资金流向。“钱花在哪、花了多少,大家都看得见,才会放心。”这一模式把保洁频次、安保巡逻等服务标准明确写入合同,物业按约定服务拿酬金,业主不满意可调整,很快小区楼道变亮、垃圾得到及时清理,服务赢得业主信任。

物业公司进场后,业委会着手对这个已经建成 30 多年的外销房进行更新。这时,居民反映较多的电梯老化就成了最先要解决的安全隐患——启动时晃动、停靠时异响,偶尔还会“卡壳”,老人小孩上下楼总捏着一把汗。更麻烦的是,大厦作为外销房没有维修基金,更换电梯的费用需 100 户业主集资,且还有业

主定居国外,联系难、意见统一难。

业委会没有退缩,成员们带头挨家挨户上门沟通。面对犹豫的业主,余雪芳耐心讲解老旧电梯的安全隐患;对资金问题不放心的业主,她一趟趟跑,有时一户要上门五六次,从资金筹集细节到使用计划、后续监督,都掰开揉碎了反复解释,业主白天不在家就晚上登门,态度始终温和真诚。



那段日子,整个业委会从清晨奔忙到深夜,脚下磨出泡,嗓子喊哑也没人退缩,最终 100 户业主齐心凑齐款项。在电梯品牌选择上,有业主提议沿用原品牌,业委会反复比对参数、打听口碑后采纳建议;施工队选择则更严谨,逐一实地走访查看资质、核查案例、沟通细节,筛选出靠谱队伍交由业主投票。2018 年底项目启动后,王惠国和许建明成了工地“常驻嘉宾”,电梯材料半夜进场就半夜守在现场核对型号、检查质量,2020 年 9 月底,两部新电梯顺利投入使用,彻底解决业主“心头大患”。

精打细算,盘活资源促发展

老小区改造需求多但资金有限,业

委会主动扛起“精打细算”的责任,通过多种方式盘活资源:2020 年向区房屋维修应急中心申请到维修资金补建;出租公共空间增加年收入;发现物业办公室租金高昂后,和物业商量将其挪到一楼放信箱的小房间,把业主信箱统一搬到长宁路入口大厅,既不影响美观又节省费用。“账户里有了余钱,就能为小区做更多事。”王惠国说道。

因开源节流有方,业委会成立第一年就有了盈余,随后多次讨论后,用这笔钱装修楼道公共空间,更换吊顶、重装照明,环境焕然一新,风格获居民的好评。



此后,业委会还对老化的楼道消防设施启动更新工程。大家事事亲为、精打细算。高鸿亮常骑着自行车辗转不同厂家,一家家比对、一次次洽谈,最终敲定各方满意的设备厂家;安装时,面对业主“高层装喷淋系统”和“装烟感报警器”的不同想法,业委会坚持“不能一刀切”,尊重每个单元的选择,让安全守护更合居民心意。

2022 年,业委会留意到不少居民希望在家门口锻炼的需求,于是第一时间向华一居民区党总支反映,提议设立小区健身点。党总支迅速响应并向街道申请“家门口工程”支持,2023 年项目顺利落实——选址曾堆满建筑垃圾、环境杂乱的小区门口,在业委会规划推动下安装健身器材,让脏乱角落蜕变成居民锻炼休闲、商议小区治理的好去处。

与此同时,小区污水管道因使用年

限久,不少路段老化凹陷,导致排水不畅、频繁堵塞,还需反复抽粪清理,下雨时积水与凹凸路面叠加让通行困难。业委会研究后,决定同步启动污水管道改造与路面重铺工程。施工期间,王惠国和许建明每天清晨 7 点就守在现场,关注着材料质量和铺设工艺,“大家集资不容易,不能坏了好事。”如今,坑洼路面变平整,居民走路、推车无需再“小心翼翼”,业主感慨:“以前路过都得绕着走,现在成了咱小区的‘小公园’,多亏了业委会!”

从最初被质疑“能行吗?”“别走错场!”,到如今收获这么高的业主满意度和物业费收缴率,兆丰大厦(南楼)业委会用实际行动诠释了其在小区治理中的重要性——它既是业主诉求的“传声筒”,也是多方利益的“协调者”,更是社区发展的“规划师”。面对质疑,业委会始终敞开大门听意见,公开每一笔账目,方案不妥就反复修改直到多数业主满意,电梯焕新、楼道翻新、消防升级、路面平整、健身点落地等看得见的变化,让质疑声变成支持声,有业主坦言:“现在看到小区的变化,主动缴物业费是应该的!”

也有居民特意写下感谢信,字里行间满是认可:“电梯换得安心,消防修得放心,楼道改得舒心,路面铺得顺心,健身点建得暖心,多亏了业委会这班人。”

去年,兆丰大厦(南楼)业委会换届选举圆满落幕,这一届业委会成员几乎全员留任,新一届业委会顺利成立。对业委会而言,连任不是终点,而是“再出发”的起点。业委会投入新的工作,正细致讨论外立面改造、地下室污水管改造等工程。“业主的需求就是我们的方向。”王惠国这句朴实的话,道出了一名党员的责任与担当。兆丰大厦(南楼)的故事,也正朝着更温暖、更宜居的方向继续书写。

【网格治理】

“一键”降噪,让居民的烦心事变舒心事

长宁区江苏北路 30 号的物流云仓,是中心城区最大的山姆云仓,承担着山姆极速达和全城配的重任。随着业务量不断增长,仓库夜间会不间断卸货。配送效率的提高,却给周边居民带来了困扰。一边是企业的运营需要,一边是老百姓的民生诉求,如何化解这一现实矛盾?为此,华阳路街道第一综合网格依托党建引领“多格合一”治理机制,集聚多元力量,迅速联动破题,用网格“兜”住群众稳稳的幸福。

哨点联动“快响应”

居民区作为网格前端哨点,积极开展“四百”大走访,第一时间上门了解居民诉求,实地记录噪音时段、频次等,并积极对接云仓物流企业。经走访发现,企业卸货道路停车条件不足,且夜间瞬时卸货会产生噪音影响。但企业负责人也

道出了经营难处:“白天货车限行、交通拥堵,只能选择夜间卸货从而保证次日配送时效。”云仓吞吐量巨大,卸货需求强烈,在确认问题属实且企业短期难以自行解决后,居民区立即通过“多格合一”机制将问题上报至第一综合网格。

多格合一“凝聚力”



面对民生诉求与企业运营的矛盾,第一综合网格立即启动“网格吹哨、部门报到”机制,召集环保、城管、交警、居民区、企业等通过网格党建联席会议联动破题。围绕“降噪”“治本”两个核心,经过多次协商,最终敲定解决方案:由山姆云仓对仓库设施进行改造。重点对仓库大门进行加高改造,安装卷帘门,适配货车高度;对局部内部地面划定专门卸货区域,铺设钢板硬化处理;调整货车卸货方式,关闭蜂鸣器,夜间卸货直接倒车进入仓库内部,实现封闭式作业,从源头上减少噪音外传。同时,改造进度通过“多格合一”平台实时更新,接受居民监督。

全程守护“暖民心”

在方案落地执行阶段,居民区网格巡查员每日巡查作业现场,通过居民微

信群和公告栏及时同步工程进展;城管部门加强夜间巡查,督促企业严格落实方案,保证整改效果。在多方协同努力下,云仓物流改造工程顺利完成。经过一段时间的试运行,夜间噪音明显下降。“以前凌晨总被货车轰鸣声吵醒,现在终于能睡个安稳觉了!”“没想到问题解决得这么快、这么彻底!”居民们对整改效果十分满意。

从居民诉求“入网”,到多方联动“破题”,再到整改效果“回格”,第一综合网格通过整合网格力量、打通部门壁垒、畅通民意渠道,用实际行动诠释了“民有所呼、我有所应”,让基层治理既有速度,更有温度。下一步,第一综合网格将不断提升矛盾纠纷化解能力,让每一件民生小事都能在网格内高效解决,让居民的“舒心指数”持续提升!