

## 斜土好声音



# 当好公寓“管家” 业主幸福感持续升温

## 记斜土街道协合公寓业委会主任陆炳仪

□记者 吴佳桦

走进斜土街道的协合公寓，道路干净整洁，车辆有序停放。在这里，你总能看见一个忙碌的身影，他就是协合公寓业委会主任陆炳仪。这份无报酬又繁琐的社区基层治理工作，陆炳仪不仅做得称职，还赢得了居民的赞誉。他把业主的事当成自己的事，忙得不亦乐乎。一见到他，业主们总会上前打招呼，陆炳仪也会热情地回应。

### 着力破解公寓管理困局

当时正值业委会换届，前一届业委会表达了不再连任的意愿，大四居委在前期排摸业委会候选人时，发现了陆炳仪并上门和他沟通，他没有马上同意。因为陆炳仪退休前在物业公司工作了15年，他明白业委会工作是份吃力不讨好的苦差事，但心中想着自己是一名中国共产党员，服务群众是基本职责。经过一番深思熟虑，他答应了居委会。在选举中，陆炳仪当选为新一届的业委会主任。

上任后，陆炳仪立马遭遇了一大难题——物业公司由于大幅亏损决定要撤出协合公寓。根据多年的工作经验，陆炳仪知道要找一个周边有楼盘的物业接手，通过联合管理实现开源节流。陆炳仪把自己的想法告诉了居委会，得到了居委会的认可。在街道房管部门的支持下，大四居委会拿到了周边小区的物业名单，居民区党总支书记、居委会主任和陆炳仪根据名单进行了实地调研考察，联系考察出来不错的物业，有五六个物业进行了报价。在业主代表大会上，大家综合考量，最后选择了马路对

面轻工小区的物业。

经过一年的运营管理，物业进行了成本合算，提出要增加物业管理费，即每平方米上调0.25元。陆炳仪和业委会成员商议后，找来了第三方公司进行勘探和测算，通过了增收物业费的预案，但如何推行却是件难事。他们先在楼道里张贴告示，再挨家挨户介绍方案和征求意见。有些业主一听到增收物业费就避而不见，陆炳仪一次次地耐心上门，用真诚打开了业主的心扉；有些业主把房屋租出去了，人在海外，陆炳仪就半夜打电话征求同意。“物业费关乎到所有业主的利益，要征求大家的同意才可以。”陆炳仪笑着说。

在陆炳仪看来，业委会是业主和物业之间沟通的桥梁，在处理问题时，要平衡好二者的关系，这样社区才能和和气气。

### 情暖业主解决好“烦心事”

协合公寓建于1998年，是一个二十层的高层住宅。至今已有二十多年房龄，面临着设施设备老化、维修费用高的问题。

物业经常接到业主的保修电话，大多是关于上水管道漏水，每次陆炳仪都会和物业一起上门查看情况。最严重的一次是，漏水的业主那天晚上没回家，楼下业主发现情况不对，家里天花板上一直有水流下来，联系了陆炳仪。陆炳仪赶到现场确认情况后，第一时间打电话给楼上业主。那户业主回到家后，发现厨房水管爆裂，自然水漫延到厅里，把地板都泡烂了，物业处理了整整两天。陆炳仪心想供水管道陈旧老化经常维修终究是治标不治本，犹豫是否动用房屋维修基金进行水管改造。因为场地



小，协合公寓没有额外的公益性收入，房屋维修基金越用越少，必须要谨慎使用。于是，陆炳仪召开了业主代表大会，提出了这一想法，同意率达98%。供水管道改造工作顺利完成，彻底解决了水管漏水带给业主们的烦恼。

在陆炳仪挑起重担当上业委会主任后，他还为高层业主解决了一桩“麻烦事”。由于历史遗留问题，楼顶建立了一个通信基站，高层业主认为会影响他们的健康，提出了拆除的要求。陆炳仪查看了与移动公司的合约，还有一年多的期约，表明现在拆除需要承担违约责任，但高层业主坚持己见，双方陷入了僵持。经过街道、居委会的协调以及陆炳仪的反复解释，终于达成了一个共识——等临近合约期召开业主大会征询是否续约。出于对高层业主的身体健康考虑，没有与移动公司续约。陆炳仪表示，虽然没了基站少了一部分维修资金，但健康是无价之宝。

### 志愿服务助推社区自治

聚焦社区自治，除了化解业主和物业间的矛盾、帮助业主解决问题，业委会还有一些常规的职责。陆炳仪每年都会爬楼梯检查每一层消防箱里的消防器材，查看消防器材是否齐全、是否摆放规范、是否过了保质期，确保消防工具随时可用、安全通道时时畅通；每年还会进行两次水箱清洗，每次陆炳仪都会到现场关注进展，确保流程规范，第一时间恢复供水。

与此同时，陆炳仪和其他三位业委会成员也是社区骨干志愿者。《上海市生活垃圾管理条例》正式实施后，协合公寓的垃圾分类工作开展并不顺利。因为协合公寓是一幢沿街独栋大楼，原先每一层楼都有固定的垃圾桶，居民们丢垃圾十分方便。而今居民们不但要下楼丢垃圾，还要分类投放垃圾，部分居民觉得麻烦，仍是把垃圾扔在楼道里。陆炳仪带领业委会成员展开了上门地毯式宣传，耐心讲解垃圾分类的益处以及如何分类，并发放宣传册。平时加强楼层巡逻，发现居民随意丢弃的垃圾袋，就不厌其烦地劝说居民，引导他们树立低碳环保的分类意识，用认真负责的工作态度感动了很多居民。如今，垃圾分类在协合公寓蔚然成风。

“虽然现在每天比退休前还忙，但我觉得很充实、很幸福。”陆炳仪乐呵呵地说道。面对公寓存在的各种各样问题，陆炳仪迎难而上，边工作边摸索，积极为业主办实事办好事，增强了社区凝聚力和向心力。在新的一年里，陆炳仪表示还要带领业委会成员继续加油干，做好业主的贴心人、物业的好管家。

