



海曙区破题“零星房屋”管理优化：

改造后的马园路85弄

居民点赞 生活品质跃上新台阶！

在海曙老城区，分布着一些尚未纳入物业管理的老旧房屋。这些房屋存在建设早、体量小且分散、住户多等问题，被称为“零星房屋”。对“零星房屋”的管理，在全国尚无可借鉴的成功经验。

为解决“零星房屋”住户的急难愁盼问题，2023年起，海曙区在全区无物业小区全面清零的基础上，着力破解“零星房屋”管理难题，开辟全域物业覆盖的“新路径”。

日前，记者走访了海曙区月湖街道、南门街道等地，实地探访“零星房屋”优化管理后，给居民生活带来的新变化。

1 纳入「大物业管理」173户「散居」业主有了物业管家

这6幢“零星房屋”，位于月湖街道平桥社区的惠政巷、青石巷、中山西路201弄，建于上世纪80年代至2000年，共有住户173户。

“这些房屋，之前一直采取居民自治的模式，由街道承担小区公共区域的保洁，向每户住户收取60元/年的保洁费。小区公共事务由居民商议解决。但随着居民步入老年，对小区事务的管理已经力不从心，急需专业的物业团队来承担小区管理的日常。”平桥社区党委书记潘晓告诉记者。

这些房屋老旧且分散、公共空间局促、停车空间严重不足，引入常规物业难度较大，然而居民对日常维修、绿化养护、停车管理、管道疏通等服务，又有着迫切的需求，这项难题该如何破解？潘晓告诉记者：“我们在广泛征求居民意见的基础上，决定采取‘以大代小’模式，引入物业，来服务173户住户。”

“以大带小”模式，具体来讲，就是依托平桥社区的现有物业，为6幢“零星房屋”配备1名物业管家，每天到小区开展巡逻，及时收集解决居民迫切需求的问题。同时，依托街道、社区，整合辖区共建单位的力量，成立5支小分队，包含停车管理、燃气检查、管道疏通、公共维修和绿化保洁，解决居民日常生活所需，提升居民的生活品质。

同时，通过公共空间挖潜，整理出3处停车空间。“这3处停车点，共能停放车辆63辆，之前一直是免费停车的。下一步，物业将安装道闸，实施停车收费，增加小区的公共收益。”

“零星房屋”迎来了物业管家后，居民需要支付多少物业费？“实际上，引入1名物业管家后，真正支出的费用是管家的工资，我们和居民商议后决定，3个停车场收入，7成用来补贴物业日常开支，3成纳入小区公共收益。另外，每户住户在缴纳现有60元/年的保洁费的基础上，收取每年20元/户的楼道灯电费，这笔费用专项用于楼道照明。”潘晓说。

2 党建引领自治 小体量房屋也能承载大幸福

张家潭村华美商品小区建于1990年，共有3幢住宅，居民24户。小区规模小且无物业管理，外墙粉刷层严重脱落、管道阻塞、道路保洁等问题，一直得不到有效解决。

如何改变该小区破旧的面貌？今年以来，由古林镇副镇长任组长，社工、民警、城管队员为组员，组成区块管理优化小组，指导开展区域治理优化。同时，由张家潭村党委牵头，成立区域共治党小组，召开张家潭村华美商品小区共治座谈会，听取改造和管理意见建议，对痛点问题逐一击破。

针对环卫保洁没人管的问题，由张家潭村负责小区的环卫保洁工作，向每户收取10元/月的保洁经费；针对小区外墙面粉刷层脱落严重问题，市政管网混接、雨水管臭气重的问题，由古林镇开展改造工程，工程内容包括屋面翻新、外立面改造、楼道翻新，以及室外道路翻新等内容。改造后，区域面貌将焕然一新，居民的居住幸福指数进一步提升。

华美商品小区还不是此次海曙区“零星房屋”自治的最小体量。位于石碇街道石碇社区的小杨家6号，这里仅有1幢建于上世纪90年代的4层住宅，仅有8户住户。

老小区设施设备不完善，电动车无处充电是通病，这个问题在小杨家6号也同样存在。借着今年全区推进“充电驿站”建设的契机，小区住户向社区表达了安装充电驿站的意愿。

在社区居委会、热心党员和志愿者的引领下，小区安装了一户一个的独立充电箱，充电插口与居民家中电表连接，实现精准计费。

充电驿站建成后，对停车位进行重新划线，停车位由2个增至8个。“车位一户一个，抽签分配车位；清洁卫生，每天1户轮流打扫；维修项目由我们众筹……虽然体量小，但是大家共同协力管理自己的家园，同样也能获得大大的幸福感！”居民杨女士这样告诉记者。

3 以老旧小区改造为契机 引入物业管理，巩固改造成果

老旧小区改造后，如何巩固改造成果？引入物业是最好的方式之一。南门街道马园路85弄住宅，建成于1988年，有住宅楼10幢，住户245户。

“去年8月，老旧小区改造完成后，街道物管站就积极对接小区业委会，收集居民意见，成功引入了物业管理。”车站社区社工邵晓东告诉记者。引入后的新物业，按照物业1.0标准，做好小区的维护维修、停车管理、环境卫生等多个方面的工作。

那么，引入物业后，居民感受到了哪些新变化？社区工作人员给记者举了一个例子。小区出租户较多，车棚电线乱拉现象极为普遍，容易引发安全隐患。

物业一边着手清理飞线，一边向电业局申请为每个车棚安装电表和电源插座。如今，已彻底杜绝了小区“飞线”问题。此外，还为车棚大门刷漆翻新，获得了居民的一致好评。

记者从海曙区住建局获悉，2023年5月，海曙区全面启动“零星房屋”管理优化专项行动，由海曙区委、区政府主要领导牵头成立“零星房屋”管理优化专项行动领导小组，以全区9个街道和集士港镇、古林镇、高桥镇绕城高速以内区域为实施范围，确定100个试点点位，涉及“零星房屋”1107幢，涉及住户15289户。

2023年底，海曙区完成了首批29处“零星房屋”的管理优化升级，共整治“飞线”3.9万米、内外墙粉刷15.9万平方米，挖掘停车位2160个，安装智能设备402套，15个点位成功引入物业服务。

“今年上半年，我们又完成了45处‘零星房屋’的管理优化工作，力争于今年下半年完成剩余26处，在年底之前，实现100处‘零星房屋’的优化升级，基本实现我区‘零星房屋’‘基础设施便捷化、物业服务专业化、房屋管理全面化、片区治理体系化’的目标，努力打造美丽幸福家园，让百姓生活更美好！”海曙区住建局相关负责人表示。

记者 周科娜
通讯员 王旖 陈剑伦



小杨家6号的充电驿站



安装道闸后的青石巷。记者 周科娜 摄