

从“步步惊心”到“安心回家”

上海20年老小区打赢“头顶保卫战”

墙皮剥落、腰线松动、檐口掉渣……

建成已满20年的上海江苏路街道愚园公馆，一度让居民行至楼下总忍不住抬头。

一边是资金缺口的现实难题，一边是高坠整改与电梯更换同期而至的双重考验，该小区以日常续筹机制打通资金堵点，以“一楼一策”“一梯一策”精准回应居民诉求，逐步将“头顶隐患”消解为“心中踏实”。



改造项目已于今年7月开工，目前3栋楼率先完成隐患部位集中拆除。



上海江苏路街道愚园公馆建成已满20年。

程度不一，居民诉求也各不相同，居委会和业委会于是一一上门摸排。“症结摸清了，才能对症下药。”陈琼说道。

清楚了解诉求后，施工与设计方为居民们量身定制了“一楼栋一方案”。与此同时，党建联席会议持续托底，街道、居委会、业委会、物业、施工方定期碰头，进度如何、堵点在哪、协调方案怎么定一一摆上台面，逐项推进破解。

为了把造价控制在预算内，施工方优化了材料选用及作业方案，大幅减少了成本和公共空间的占用。“说通俗点，就是给房子换了一件‘轻便又结实的新外套’。”陈琼笑着打比方。据了解，改造项目已于今年7月开工，目前3栋楼率先完成隐患部位集中拆除，整体工程预计9月底全部完工。

共治成势

从“忧居”到“安居”的蝶变

高坠整治紧锣密鼓推进的同时，愚园公馆的8栋楼电梯也同步进入更换周期，又是一笔不小的支出。

“说实话，小区不是没‘家底’，但今年集中支出多，居民心里都有本账。”陈琼说，换梯工作没有走“按建筑面积均摊”的路子，而是推行“一梯一方案，一栋楼一个出资比例”，由各栋居民自主协商出资标准。

这种商品房小区里少见的“差异化协商”模式，靠着业委会与居民代表逐户沟通，最终在每栋楼都达成了“内部协议”。与此同时，业委会还要当好“电梯品牌把关人”，这种“既放权又把关”的分寸感，让换梯与高坠整治双线有序推进。

回望愚园公馆的高坠治理全程，每一步都不容易，而正是这些现实难题，倒逼出了一套务实创新的治理解法：日常续筹机制破解了“钱从哪来、用完怎么办”的长效困局；“一楼栋一方案”化解了众口难调的诉求矛盾；党建联席会议打通了多方协同的治理壁垒；居民协商自治，找到了公平合理的最大公约数。

如今走在小区里，抬头可见吊篮中的工人正为楼栋“换新装”，曾经悬在居民心头的安全隐患，正一步步转化为“脚下安全”和“心中踏实”。

“以前讲物业治理，总说要‘管起来’。但在愚园公馆的项目推进中，我们感受到，治理其实是‘商量着来’。”陈琼的话指出了江苏路街道探索物业治理的意义所在——不仅要治好房子的“外伤”，更要练好小区的“内功”，让长效治理的底气，扎根在每一户居民的共识里。

据上观新闻报道

开局遇阻

悬在居民头顶的资金难题

2025年夏天台风过境后，愚园公馆的居民出门多了个习惯——下意识抬头看有没有东西掉下来，这座拥有8栋小高层的商品房小区，历经20年风吹日晒，外立面隐患在极端天气后集中爆发。“走在楼下，心里总归有点‘抖豁’。”王阿姨家住底层，她的一句感慨道出了居民们的不安。

在前期的日常防护中，小区主要靠拉警戒线、装防护网做临时防护，治标难治本。而要彻底根除高坠隐患，第一道坎则是资金：经物业公司初步测算，8栋楼全面整治需160万元，可翻开小区的维修资金账本，账户里只有不到100万元，缺口近一半，工作如何推进？

转机出现在今年上半年。在区房管局、江苏路街道的支持下，愚园公馆作为重点小区，专题上报申请市级财政补贴。与加装电梯的补贴逻辑类似，该补贴由政府承担部分费用，但资金主体仍需居民自筹，且要求小区具备长效保障能力。对此，愚

园公馆给出的是一套早已布局的“日常续筹”路线图。

破局有道

细水长流中的精准施治

据了解，愚园公馆的物业费原先是每平方米4元，于近年增加到每平方米4.2元。“这多出来的0.2元，不进物业公司的口袋，而是直接注入小区的维修资金账户。”福世居委会党总支书记陈琼介绍，“一次性筹钱，居民抵触大；每月多两毛钱，居民们则更容易接受，维修资金账户里的钱也在实实在在地增长。”

正是这套细水长流的日常续筹机制，回应了“维修资金用完怎么办”的疑问，证明了小区的长效保障能力，成功撬动了市、区两级资金支持。经新长宁集团对方案重评优化，最终总造价被控制在90余万元。按照“政府补一点、居民出一点”的原则，居民承担60%的费用，其余由维修资金账户存量资金补足，这笔民生账终于算通了。

钱的问题落了地，施工的难题又摆在眼前。愚园公馆的8栋楼隐患



街道、居委会、业委会、物业、施工方定期碰头、协调方案，逐项推进破解难题。



如今走在小区里，抬头可见吊篮中的工人正为楼栋“换新装”。