

看“问题小区”如何华丽转身

徐汇：探索大型居住区综治新模式

曾是群租“重灾区”

幸福感极低

华滨、华沁家园竣工于2010年，同属大型动迁安置房小区，总建筑面积约50万平方米，共有4000多户人家，实有人口12000余人。出于相同的房屋性质、又在地理位置上比邻，这两个“姊妹小区”从出生之日起，就命运相依。

“动迁安置房小区有一个共性的问题，就是存在大量空置房屋，在这些房屋待售期间的转租利益驱动下，可以说小区自入住以来群租现象便没有断绝过。”长桥街道党工委书记伍彦心记得，群租最猖獗的时候大概在5年前，当时共有1400多套房屋处于群租状态，大约占了小区总户数的1/3。

“由此产生的楼道堆物、私拉电线、门禁损坏的现象更是突出。”伍彦心说，在这种情况下，小区的治安也是频频告急。“入室盗窃经常发生，电瓶车偷盗的现象更是常见。”

而令居民们甚是烦心的还有小区主干道的出入问题。“中心街是小区居民进出龙吴路主干道的必经之路，可是在过去，这里乱停车的现象比比皆是，加上人车混行，短短几百米的中心街，在上下班高峰堵车堵上几十分钟根本不稀奇。”更大的隐患是，这也同时堵塞了救援车辆的来去之路，一旦出现紧急情况，小区是失控的。

“这重重乱象，让生活在这里的居民毫无幸福感可言，小区名字里的‘家园’二字成了扎心的代名词。”伍彦心告诉记者，为此，在过去几年，街道也曾大刀阔斧整治过，尤其对于群租现象，也打击过、处理过，“虽然数量上从5年前的最高峰下降到了近几年的平均500多套，但顽疾始终难消。”

整治行动一结束，群租现象又回潮了。长年累月，华滨、华沁家园便像一块心病长在了街道干部们的心里。

源头管理

向存量群租“宣战”

痛定思痛，今年，长桥街道党工委直面问题，把华沁、华滨综合整治项目列为年内工作重点，并列入了“不忘初心、牢记使命”主题教育中整改清单第一项，誓要啃下这块硬骨头。

“整治不能靠一己之力，过去光公安打击，完成得了一时却稳固不了一世。”在徐汇区委政法委等方方面面的支持下，由徐汇区公安分局牵头多方，系列整治和长效管理的工作方案逐步形成。

今年4月伊始，整治专项工作组通过海报、悬挂横幅、电子屏、组建微信群、举办现场法律咨询会等形式，宣传群租行为为租赁双方的法律后果，并鼓励群众举报。在比对核实大量信息后，编制整治数据一览表，对反复回潮的楼室号重点标注。

而打击的频次，也从以往一个阶段安排若干次集中打击，改为在行动伊始就“天天扫、天天打”，形成高密度打击攻势，使群租房租客自行搬离的现象日益增多。记者获悉，截至9月底，公安、城管、房办联合整治群租房285套，“二房东”、业主自行整改245套，群租排查存量基本清零。同时，业主收回、出售十余套房屋，进一步强化了打击整治的效应。

“严厉打击是一方面，更重要的是加强源头管理。”长桥街道平安办主任吕国军告诉记者，为此，街道还多次召开无证“二房东”集中教育沟通会，强调非法租赁行为的社会效应和法律后果。并着重约谈小区周边6家房产中介负责人，规范租赁合同签订，督促其严格落实核查承租人身份、履行人员信息采集登记等法定义务。对从事群租“飞单”业务的中介，由市场监管部门依法予以吊销经营执照。这样一来，群租的生存空间被大大挤压。

□法治报记者 季张颖

从龙吴路自北向南一路行驶，过了上中路隧道后再驱车缓行几百米，道路右侧一条颇具市井气的中心街便赫然在眼前，华滨、华沁家园这两个曾经“声名远扬”的小区就分布在这条中心街的两侧。

其实，说是“声名远扬”，对于长桥街道党工委而言，却着实是种无奈。群租成灾、偷盗多发、各类隐患重重……因为乱象丛生，华滨、华沁家园还曾频繁作为“负面典型”被曝光。

如何才能让“扎心”的家园变身成为宜居社区？今年年初，徐汇区长桥街道携手区公安分局开始探索大型居住区综合治理新模式，从源头打压群租生存空间，到上线全区首个社区警务中心……而今，华滨、华沁小区“12345”投诉数、“110”、“119”警情均同比明显下降，小区整体环境面貌得到极大改善。近日，记者走进这里实地采访，探寻“问题小区”转型背后的精细化答案。



图为华滨华沁家园警务中心

资料照片

软硬件跟进

小区面貌全面升级

整治群租仅仅是这场“战役”的开篇之举。街道梳理发现，小区原有技防设施的不足也是一块短板。“围墙周界报警系统损坏无法使用，楼宇电控总门完好率不足20%，小区内视频监控探头老化，图像模糊不清。居民楼楼道口和电梯内更是无监控设施，存在安全隐患。”

为此，今年街道安排两个小区综合治理项目预算，包括全覆盖增设电梯探头、楼道门禁和地库非机动车集中充电设施、垃圾库房改造等。记者获悉，截至目前，两个小区共更换增设高清探头382个，增设非机动车微卡口智能识别探头14个，升级智能识别门禁系统45套。

与此同时，为配合好小区的智能安防建设及综合整治工作的开展，物业也对原有保安队伍进行了调整，通过存优汰劣，增聘精干保安力量，完善考核培训机制，建立起一支具有较高综合素质和较强履职能力的专业保安队伍。目前，两个小区保安已由原来的39名增加至60名，并划分9个责任区，加大巡查频次，发现情况能及时处置报告。

吕国军告诉记者，此外，为了防止楼道堆物、引发消防隐患，两个小区共79台电梯内还加装了阻隔架，防止电瓶车搬运上楼，在楼道内充电。小区非机动车库也完成了升级改造，安装智能充电桩133个，插座1200多个，并配备消防喷淋系统。“通过加大宣传，引导住户停车入库充电。疏堵结合，也解决了以往整治难、易回潮的不足。”吕国军说。

作为小区面门的中心街，也对沿街商铺环境进行了整治，并增设了机非隔离、花箱、公共厕所、集中充电车棚等系列设备，优化岗亭道闸位置，打造出了小区内有序整洁的环境。

智慧公安为小区

铺设“安防天网”

小区旧貌焕新颜，社区警务中心功不可没。

“今年4月前，华沁、华滨小区的各类110呼入量一直位居全区前列，其中约80%是非警务类警情，这也促使我们思考和改进工作方式。”徐汇公安分局长桥新村派出所所长潘剑平坦言，大型居住区的治理关键在综合治理、长效治理上做文章。为此，徐汇公安分局在多方支持下，整合现有华沁、华滨小区警务室资源，在小区中心街重新选址设立了华滨华沁警务中心。记者获悉，这也是徐汇区首个设在社区里的警务中心。

国庆节后，警务中心正式投入运行。长桥新村派出所安排民警和特勤人员进驻，将基础警务下沉到社区一线，同时也负责两大小区的110接处警工作。“对于小区单车事故、噪音扰民、普通家庭纠纷等警情，我们会通过保安人员手机上安装的协同办公APP推送给他们，提醒他们加强管理，实现对警情的末端分流。”

如此一来，就能确保每个时间段都有民警在社区一线组织各类社区防控力量开展工作，确保民警能够在第一时间赶到现场处置各类突发警情，努力把矛盾化解在基层、化解在萌芽状态，实现警务中心全天候为民服务，110报警数显著下降的目的。

而与田林十二村所创建的“智慧小区”模式所不同的是，华沁、华滨小区的“智慧系统”借助于既有视频资料的自动分析，可对一切异常情况实时发出警报。长桥新村派出所副所长王少白告诉记者，“比如针对占道经营管理，系统会主动识别，自动报警，然后发送给相关人员做进一步处理，针对小区内异常徘徊的人员，系统也会实时报警。”目前，这套系统已经在调试阶段，正式上线后将为小区铺设一张“安防天网”，进一步提高小区的安全系数。

社会治理创新基层样本

上海市委政法委 上海法治报社 联合主办