

智慧赋能下的住宅小区管执联动『新虹样本』将在全市推广

进博倒计时

离『四叶草』最近的街道再开『备战模式』

□法治报记者 季张颖

“爱博四村 11 号楼，非机动车对面弯道路，灯杆左侧车辆违停占道。”闵行区新虹街道城运中心内，智慧安居信息平台的大显示屏上，一条发生在住宅小区内的占道违停信息实时跳了出来，与此同时，物业管理人员的手机上，已同步收到提醒。5 分钟后，物业人员即到达现场完成了处置……

依托于“智慧小区”建设推进住宅小区治理，这个地处上海“西大门”，距离国家会展中心最近的街道在第四届中国国际进口博览会临近之际，再一次开启了“备战模式”。

近日，市城管执法局在新虹街道召开“迎国庆、迎进博”住宅小区环境综合治理现场推进会。记者从采访中获悉，今年以来，全市共依法拆除小区违建 6555 处共计 24.5 万平方米，查处住宅小区内各类案件 4975 起。未来，上海城管将进一步推动执法力量与资源向小区综合治理倾斜下沉，智慧赋能下的住宅小区物业管理和城管执法联动“新虹样本”也将在全市得到推广。

万余个感知设备 24 小时“站岗”抓现行

位于闵行区新虹街道的爱博四村小区是一个动迁房小区，总居民数大约有 3500 人，其中外来租户占了 60%，大多都是工作在虹桥商务区的白领以及核心区内相关工程的施工人员。

由于本地居民少、外来人口多，违停、楼道堆物、群租等诸多住宅小区内共有的治理难题也一度在爱博四村存在着，而彼时，用有限的人力去管理这样一个大型社区，总是让爱博四村居民区党支部书记朱莉琼感到力不从心。

传统的人防人管，能不能借助技防得到治理成效的提升？“美丽家园”建设成为了当时的一大契机。2017 年，爱博四村作为闵行区首个开启“智慧小区”建设的试点小

区，率先引入了楼道智能烟感、违停地磁等一批感知设备，对过去常见的小区治理顽疾精准施策。

“你看，像这个外观看起来极为普通的监控摄像机，其实是一个专门抓拍高空抛物监控的智能设备。”在小区内一处草坪位置，记者见到了这一特殊的高空抛物监控设备。

朱莉琼介绍说，这个监控相机平时是不处于工作状态的，只有在出现高空抛物时才会自动抓拍，并将触发的报警信息传给小区管理系统。与此同时，高空抛物的视频也会上传到云端，为管理人员执法提供有力的视频证据。

今年，配合最新实施的《上海市非机动车安全管理条例》，为了杜绝电动车在楼道

重点房屋分级分色让群租乱象尽在掌握

智慧赋能下的住宅小区综合治理还不限于此。在新虹街道，还有一套特别的数字化房屋分色系统，可根据分色预警实现对群租等重点房屋的分级管理。

跟随闵行区新虹街道综合行政执法队副队长顾春晖，记者来到爱博四村 4 号楼，在一户入门屋顶位置见到了一个小型感知设备。“为分色系统发挥作用的就是它。”顾春晖告诉记者，前期，街道对原有存在群租、重点关注人员和重大安全隐患的房屋进行了排摸，并定点安装了这样的感知设备，“像这一户就是过去群租现象比较严重的。”

顾春晖回忆，当时，这户人家将一室一户的房屋隔成了 4 个房间，原本的卧室用隔板隔成了两间，客厅为一间，厨房也被改成了另一间，人员进出复杂，而周边邻居又都

是老年人，存在着诸多安全隐患。“我们城管上门执法后，一段时间是好了，可是隔了一段时间又回潮了。”在过去传统的治理模式下，群租整治常常陷入“治反复、反复治”的怪圈。

而今，依托大数据推行的“以房查人、以房管人”机制就很好地解决了这一问题。“首先，我们将房屋分为 4 种颜色，比如有独居老人的、精神病患者的，就列为重点关注的‘红色’房屋，像群租、网约房等存在隐患的，列为‘黄色’房屋，蓝色即为街道内现已安装前端感知的 300 套房屋，白色则为底色，表示暂未发现隐患的房屋。”

顾春晖透露，配合这四级分色，新虹街道有相对应的分级管控，结合人员进出、停留时间、屋内实有人数、房屋核定人数等情

问题直通+红黑评价：管执联动新思路

“智慧+”是新虹探索住宅小区综合治理新路径的引擎，如何更好地让物业管理和城管执法产生联动的“化学效应”则是治理的关键。

为此，早在 2017 年底，新虹街道即在全区范围内率先开始启用“物业监督评价系统”，该系统把辖区居民小区和物业公司纳入了进来，让居民可以随时随地发现问题、上报问题。由此，街道结合城管进社区工作，着力开展住宅小区综合治理，该系统成为后来管执联动模式的“雏形”。

闵行区新虹街道综合行政执法队队长谢

文磊告诉记者，在这样一种模式之下，小区业主通过二维码注册物业直通车，可以通过手机微信直接将发现的违法违规问题上报至物业公司，由物业进行先期处置，不能处置的由物业直通车通过城运中心转成网格案件，根据案件类型派单至城管等相对应的职能部门，形成发现、立案、派遣、处置、核查和结案六步闭环管理。

针对物业服务公司的履职情况，新虹街道还设置了一套考核机制。每个月，街道会综合“物业直通车”平台记录的物业管理问题处置情况，以及居委会、业委会、职能部

城管执法力量与资源向小区进一步下沉

今年以来，全市各级城管执法部门强化房管物业、城管执法部门联动协作，及时发现、及时消除小区群租、占绿毁绿、损害房屋承重结构、违法搭建等安居风险；会同市房管局、市住建委等部门，加大房地产市场违法违规行为的查处力度，营造安全、有序的房屋租赁、交易市场环境。

统计数据显示，全市共依法拆除小区违建 6555 处（拆除新建违建 2107 处、存量违建 4448 处）、24.5 万平方米（拆除新建违建 3.6 万平方米、存量违建 20.9 万平方米）、注记违建房屋 1258 套；依法查处小区内违法违规案件 4975 起。

其中查处损坏房屋承重结构案件 928 起、整改恢复 823 处、注记房屋 81 套；查处房地产经纪类违法违规案件 765 起、违规房屋租赁类案件 675 起（群租类案件 568 起）、占用改建共用部分案件 420 起、破坏

房屋外貌案件 349 起，查处擅自改变物业使用性质（含居改非）案件 279 起、整改 455 处，查处物业企业未及时报告类案件 123 起，查处违规装饰装修、违规处置装修垃圾等其他类案件 484 起。此外，还依法查处小区乱张贴、乱涂写、乱悬挂案件 648 起，查处小区占绿毁绿案件 304 起，整改恢复 183 处，有力守护了住宅小区安全整洁的良好环境秩序。

在进博会召开之际，市城管执法局表示，下阶段将进一步推动城管执法力量与资源向小区综合治理下沉，认真落实住宅小区民心工程建设要求，积极回应市民关切，着力解决小区内违规出租、违规装修、违法搭建、违规占用共用部分、物业管理缺位等突出问题，加大住宅小区环境治理力度，助力打造生态宜居、文明和谐居住环境，努力让广大人民群众享受高品质生活。

内充电这一安全隐患，智能感知设备又升级了“电梯阻车系统”，一旦有电动车、助动车进入电梯内，系统便能自动发出警报，同时用循环声提醒居民“电瓶车上楼容易引发安全事故，请勿将电瓶车驶入电梯”。

而像这样的感知设备点位在整个新虹街道 35 个住宅小区内已设置了万余个。用朱莉琼的话来说，这些感知设备就像是 24 小时“站岗”的保安，弥补了过去人力的不足，能够实时发现住宅小区内违停、楼道堆物、占绿毁绿、乱扔垃圾等诸多问题，由此也提升了小区治理的精细化水平。



专门抓拍高空抛物的智能监控

记者 王湧 摄

况，当房屋出现人员进出时间连续异常，屋内人员数量在设定时间内高于或低于原核定人数等异常情况，感知设备采集到的数据就会实时汇集至城市运行综合管理平台，城运中心即可指派城管、公安、居委、人口协管员等力量上门核查，开展联合执法。在此之下，如今，新虹街道内群租乱象较往年有了明显下降。

门打分情况，形成物业公司履约情况红、黑榜，并通过微信平台发布。奖罚分明的制度，促使物业公司加强自身管理，履职尽责水平越来越越好。

“住宅小区环境治理成效好不好，群众满意不满意，直接影响了城管执法工作的满意度，也影响了城管执法的队伍形象。”在闵行区城管执法局局长李建江看来，执法只是最后的一道防线，住宅小区环境治理更多的还是要发挥管理和服务作用，让居民诉求不出小区就能解决。



占道违停地磁感知设备

记者 王湧 摄

“结合数字化转型总体要求，充分依托‘一网统管’平台，我们将探索创新小区环境治理智能化应用场景，着力解决城管部门发现难、协作难、取证难、执行难等问题。同时将强化多部门协同联动，凝聚住宅小区综合治理合力。”