又一次业主大会召开在即，商议是否要在小区公共收益上提高居民的分成比例。即将进行全体业主投票，对另居别处的业主，徐国宝又开始一家家想办法通知。电话、微信、托人转告，能想到的办法她都试了一遍。有人劝她，不住在这儿的人，投不投票随他们去。她摇摇头：“这是全体业主的事，要尽可能传达到每一户。”

徐国宝，73岁，中共党员，黄浦区老西门街道计划生育科退休干部，现为半淞园街道冠浦花园小区业委会副主任。这栋1994年建成的外销房，是她退休后最牵挂的“大家庭”。面对消防隐患重重、维修资金被前物业截留等一连串难题，她不计名利、不辞辛劳，用心用情守护居民生命财产安全，生动展现了老党员离岗不离党、退休不褪色的政治本色。

老楼从“消防烂摊子”变成“安全新家园”

徐国宝：老党员离岗不离党、退休不褪色

一年奔波对簿公堂，她向前物业追讨账目上“消失的8万余元”

徐国宝退休前就是社区里的热心人。从黄浦区老西门街道退休后，她做过垃圾分类志愿者，街坊邻里的事，只要能帮上忙，她从不推辞。2015年搬入冠浦花园小区后，她亦长期热心社区工作。后来，街道干部上门做工作，希望她这个有多年街道工作经验的退休老同志继续为社区出份力。徐国宝被打动了。

上任业委会副主任后，徐国宝第一时间对小区展开排查，发现消防系统竟几乎瘫痪，泵房积水、管道老化、铁架锈蚀，非机动车棚充电线路严重老化……看着这一桩桩隐患，她彻夜难眠。

小区是1994年建成的外销房，房龄超过30年。可要整改，就得有钱，前物业撤场时准备移交23万元，徐国宝没有同意。她拿着身份证去银行拉维修基金流水，又托人到房办拉出账目，一行一行比对。房办账目只有41笔，物业那边却有43笔。其中一笔2万多元从居民处收上来后，过了3个工作日又被转回物业账户，而房办账目中没有体现这笔资金流转。她从这笔2万多元的款子入手，彻底查下去，又发现了物业违规扣款的问题……经过彻底核账，出入达8万余元，实际应归还31万余元。

为追回这笔差额，业委会先后两次走上诉讼程序。第一次立案后因授权程序问题撤诉，重新召开业主大会取得授权后，2024年7月5日再次立案。

徐国宝每次去法院只坐公交车，不舍得坐地铁，更舍不得打出租车。从2024年3月初次立案到2025年2月11日开庭，官司打了整整一年。开庭那天，中午11点半出门时还是晴空万里，庭审休庭三次，一直到傍晚6点才结束。走出法院大门，天空下起绵绵细雨，她奔波了一天又累又乏，雨水顺着头顶流进衣领，到家时浑身湿透，活像“落汤鸡”。直到31万余元资金全额到账，压在她心里整整一年的大石头才终于落地。





消防系统全面升级前，她给自己定下“四条规矩”

资金追回后，要启动整改，首先要统一业主思想。在社区党组织引领下，她和业委会成员放弃休息，白天、晚上、双休日连轴转，挨家挨户上门说明情况、图示隐患现场。靠着这份真诚和坚持，整改方案以92%以上的同意率顺利通过。

徐国宝深知业主信任她，绝不能辜负这份托付。为此，她给自己定下四条规矩：不参加工程，不介绍工程队，不参加工程招标，不和工程老板谈业务，只做监管。这四条，她向群里发了，也真的做到了。

所有维修项目全部由物业公开招标，三家单位比价报价，再由业委会集体讨论选定，全程严把质量关。消防系统全面升级之余，非机动车充电桩安装到位，高空抛物监控全覆盖，全楼空调滴水管全部更新……

大整改之后，凡是有居民家中重新装修，她就请物业来换新这家的公用水管管道。“毕竟用了三十年的管子，就算现在还好，过两年破了，要把人家刚装修好的家再敲开，损失就大了。趁着装修一起换掉，以后就不用再动了。”她透露，不少居民都觉得这个办法好，“真的是为我们着想”。

对于以停车费为主的公共收益，曾经业主们一分钱也见不到。现物业进场时，双方约定公共收益按“三七”分成，物业七成、业主三成。近期，徐国宝打算进一步争取公共收益份额。“我们这次开业主大会，要投票是否将业主分成比例提高到51%。通过后再和物业去谈。”

从消防几乎全面瘫痪、隐患触目惊心，到设施完好、验收达标，徐国宝以不变的初心和持之以恒的韧性，硬生生把悬在居民头顶的“定时炸弹”，改成了守护大家的平安防线。她的想法很朴素：“毕竟我是党员，要起带头作用。”



晨报记者 徐妍斐