

# 通过共商共议 打通辖区资源 实现民主自治 “楼委会”能否管好摩天大厦?



本报记者  
宋宁华

东方海外大厦楼委会的工作开展得有声有色,楼内白领好评不断。记者从南京西路街道近日召开的区域化党建与企业社会责任论坛上获悉,静安区南京西路街道还计划年内在辖区内中信泰富等多个楼宇中成立楼委会,让这一社会治理的创新举措“开花结果”。

## 周到 服务立体社区

东方海外大厦是南京西路街道内一栋建于1997年的商务楼宇,入驻商户达70余家、入驻率98%左右。楼内企业种类繁多,白领体量较大。为有效服务于楼宇白领民生,去年3月,该楼宇组建了全市第一家楼委会,经楼宇白领自主推荐、选举、公示、上报等多个环节,产生了11名大厦楼委会委员,成员由楼宇业主、物业管理方、入驻企业管理者、企业白领等组成,并制定了《楼宇公约》,定期召开议事会,形成了楼宇自治的议事工作平台。

近期,该大厦4楼一处近700平方米的露天平台改造成为大厦里的热门话题。楼委会就如何有效使用该片场地广泛征求楼内白领意见,经过反复调研、多次召开楼委会会议研究,最终确定将该平台改造成为白领运动健身场所,决定在平台中专门辟出两片羽毛球场。

楼内的乔达国际货运(中国)有限公司有关负责人表示,“原本联系了虹口的一家羽毛球馆供员工健身,实在太远,现在楼里就有健身的地方了。”为规范公共场地管理,楼委会还制定了《羽毛球场管理使用制度和开放时间》(意见征求稿),规范公共场地的长效管理。

此外,聚焦白领的文化休闲需求,东方海外大厦楼委会相继推出爱心妈咪小屋、阅驿站、白领餐厅、自动售菜机等立体服务站点。

## 高效 解决燃眉之急

今年春节前,上海遭遇了多年未见的寒潮低温,很多房屋和商务楼宇的水管和空调管爆裂,影响到居民和业主正常的生活和办公。东方海外大厦也遇到同样的情况,大楼空调系统“一度罢工”。楼委会第一时间知晓这个情况后,协调东方海外大厦物业召开了紧急会议,针对大厦空调管爆裂、多家单位办公室“冷风习习”的情况,东方海外大厦物业承诺不惜一切代价安排人员抢修,尽快恢复空调正常。

经过统筹安排,以及物业各部门和一线工人晚上的加班加点、认真排查、抢修和维护,第二天终于还大厦一个“温暖的办公环境”。类似的情况在去年夏季也出现过,当时由于高温用电紧张,以及连续几天的雷暴雨造成大楼部分断电和个别办公室房顶渗水等意外情况发生,楼委会及时通过会议议事和微信平台与大厦物业沟通协调,经过物业相关部门的紧急抢修,很快解决了业主和白领的“燃眉之急”。

东方海外大厦楼委会委员徐嵘表示,由于楼委会始终把改善民生、服务白领、找准服务“两新”企业的切入点作为工作的宗旨,创新“两新”组织党建工作方式方法,有效提升了党组织在楼宇中的影响力与号召力。

## 共治 管好楼内楼外

事实证明,社区共治,不仅能管得好“楼内”,同样能管得好“楼外”。

近年来,南京西路街道积极探索对接“企业社会责任”推进区域化党建的工作路径,一方面依托楼宇“立体社区”,探索建立楼委会机制,聚焦楼宇需求,解决楼宇自治的问题。另一方面,依托“福民项目”,形成了以“福民南西”为品牌的区域化党建工作平台,对接楼

白领有什么文化休闲需求,尽量满足。楼宇出现了各方利益矛盾,努力化解。楼里的事,阿拉自己人说了算。过去一年多的时间里,东方海外大厦建立了自己的《楼宇公约》,推出了爱心妈咪小屋、阅驿站、白领餐厅等惠民服务站点,700平方米的露台变身羽毛球场的改造工程也即将完成。这一切,要归功于大厦去年3月建立的“楼宇委员会”(以下简称楼委会)。



自动售菜机等立体服务站点深受白领欢迎



27楼的健身房内乒乓球台、跑步机、划船机一应俱全,很多白领休息时间喜欢来这里活动筋骨

本版摄影 本报记者 陈梦泽

# 党建引领下的社区自治新方式

作为一种基层治理的新方式,楼委会将给区域化党建带来什么新气象?

上海党建文化研究中心主任张克文认为,楼委会通过机制共建、义务共担、资源共享、服务共推,不断探索资源整合型区域化党建道路,有效推动了党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障的社会治理格局加快形成,为社区共治和自治汇聚了力量,特别是对于上海核心城区的区域化党建工作有示范作用。

南京西路街道党工委副书记周惠珍告诉记者,服务发展是党建工作的生命力和落脚点,也是区域化党建的共同目标。这就需要积极发挥党员队伍主体作用,更需要党员干部发挥先锋模范的表率作用。社会建设要以共建共享为基本原则,区域化党建

工作要接地气、贴民心,从保障和改善民生做起,坚持群众想什么、我们就干什么。

南西街道结合辖区楼宇众多的特点,探索在楼宇“立体社区”中开展自治工作,激发了楼宇活跃度、解决楼宇中的一些民生及矛盾问题,取得了一定经验。下一步,在“自治”的基础上,南西街道将进一步思考如何通过区域化党建的平台,围绕“社会责任”的主题,运用“共治”的方式团结凝聚社区单位、居民区、“两新”组织共同参与社区治理。比如,探索成立“福民南西共治研究会”,力求通过这一载体激活社区需求、发现社区议题、共商社区事务、解决社区问题等。

在上海,楼宇和园区是现代服务业和先进制造业的集聚地,也是“两新”组织最

集聚最活跃的地方。据悉,1999年上海市首个楼宇浦东新区嘉兴大厦楼宇联合党支部成立至今,上海的楼宇党建快速发展。从服务楼宇青年的“白领中心”,到中国第一高楼内的“金领驿站”,楼宇党建指导机构不断增加,遍地开花。目前,全市1900余幢商务楼宇内共入驻“两新”组织5.6万余家,容纳180余万白领;楼宇中建立党组织3200余家,有党员近5万名。

在静安区的凯迪克大厦和恒隆广场、徐家汇商圈的上实大厦、陆家嘴商务区的建工大厦、虹桥CBD的东银中心、中山公园商圈的龙之梦雅仕大厦、五角场商圈的浦东金融大厦……越来越多“楼上党组织”成为党员群众的主心骨。

本报记者 宋宁华

宇资源与社区公共服务需求,凝聚多方力量实现社区共治。

延安中路829号到841号之间,有一条小马路,位于东方海外大厦、达安广场、陈鹤琴小学之间;往里,是去市属企业东浩兰生集团、文新物业、锦延大楼的必经之路。曾经由于交叉管理等原因,道路上车辆随处停放、拥堵脏乱,不仅附近车辆正常出行受到影响,邻近的陈鹤琴小学的学生们上学、放学也存在安全隐患。

延中居民区党总支多次牵头召开区域化党建联席会议,各社区单位共同参与社区难题的治理研讨,最终形成了《延安中路829弄小区道路交通管理方案》,社区单位各负其

责,共同管理。《方案》确定由文新物业为主要管理方,负责车位的管理及清扫,收取的停车费用用于支付门岗人员工资及清扫费,自负盈亏。达安物业充当物业管理顾问,协助提供专业车位管理经验。陈鹤琴小学出资置办车位管理的岗亭空调。文新物业每三个月开一次例会,公布财务管理情况,管理期限一年,每半年接受达安物业、陈鹤琴小学、东浩兰生、锦延物业这4家单位的监督考核。如遇其他困难,5家单位一同协商解决。

文汇新民物业管理有限公司副总经理庄铭介绍,在社区单位与居民区的共建共建下,如今,这条“无主”小马路有了专人维护停车秩序,路面也定期有人清扫,乱停车的混乱局

面迅速得到了解决。通过对接社区公共服务需求,发挥社区单位在专业、资源上的优势,找到楼宇、楼组互利共赢的结合点,为“企业社会责任”落实寻找到了身边的出口。

记者获悉,南京西路街道还将探索成立“福民南西共治研究会”,推动社区党建联席会议向社区共治联盟的转型升级,上海报业集团、上海广播电视台、上海文化广播影视集团有限公司、东浩兰生国际服务贸易(集团)有限公司、上海汽车集团股份有限公司、上海国际集团资产管理有限公司等多家单位拟参与研究会中,通过共商、共治、共议,打通辖区资源,形成“自治、共治、综治”的生态圈,构建更为立体系统的社区治理格局。