

风能进雨能进,居委会如何进?

姚丽萍

新民眼

住宅成为商品,房子是买来的,产权是业主的,所以,业主的房子,“风能进,雨能进,国王不能进”,顺理成章。

但小区自治,谁有资格参与?长期以来,一种误解是,只有业主、业委会才有资格,居委会被排除在外,大量自治难题由此产生。

今年7月1日实施的《上海市居民委员会工作条例》厘清了“资格问题”——小区自治,风能进雨也能进,居委会也能进,而且,居委会还可以依托专业力量推动“小区善治”,目前试点已在普陀区启动。

迄今,申城商品住宅小区数量过万,一个个业委会从无到有,但有一个问题,曾困扰小区自治——居委会和业委会,究竟是什么关系?

毕竟,两者的法律属性、权力来源、工作职能都不同,业主大会依法选举产生业委会,业委会依法履职,监督物业服务企业,这是小区管理的常态,但确有小区因为各种原因未成立业委会,怎么办?

居委会工作条例给出答案:因为客观原因,未能选举产生业委会,居委会应当在街道办事处或乡镇政府的指导监督下,组织业主讨论决策小区公共管理事务,经业主大会委托也可以暂时代行业委会职责,房屋行政管理部门应加强对居委会“代职”的业务指导和服务。

不过,“代职”是“非常态”,常态是——居委会应加强对业委会的指导和监督,引导业委会规范运作。对涉及大多数居民利益的物业管理事项,居委会有权督促业委会依法召开业主大会,广泛征求业主意见形成决议。符合条件的居委会成员,可以经合法程序担任业委会成员。

同时,业委会应当配合居委会



孙绍波画

依法履行自治管理职能,接受居委会的指导监督;业委会做出的决定,应当告知居委会。

此外,居委会应当指导监督业委会督促物业服务企业履行服务合同。居委会可以依法调解业主、业委会、物业服务企业之间的物业管理纠纷。

简而言之,一片社区拥有的住宅小区可能不止一两个,作为党建引领下的居民自治组织,居委会对各个小区业委会都负有督促、指导的义务。

社区治理,是法治的,也是专业的。对小区自治行使监督权时,如果

居委会遇到疑难问题,若有专业力量释疑解惑,很多问题就不再是问题。于是,普陀区就有了同心致远社区治理指导服务中心。

这个中心,是申城首家以原政府公职人员、执业律师为核心的民办非盈利机构,服务于社区治理、业主委员会成立和换届选举、物业服务企业选聘、维修资金使用、社区矛盾协调,七名从业人员均拥有十多年物业管理经验和社区治理经验。

试点以来,“同心致远”先后与普陀区桃浦镇、真如镇街道、石泉路街道、甘泉路街道、万里街道、长征

镇、长风新村街道和长寿路街道签定社区治理合同和法律服务合同,代拟业主大会组建、业主委员会换届改选公示、公告、征询表决票,组织居委会业务培训,成为居委会社区治理“专业顾问”。

事实上,社区治理发展到今天,居委会非常需要这样的“专业顾问”。面对社区自治,法规虽然明确了居委会、业委会的关系,赋予居委会监督指导权,但居委会却难免“本领恐慌”,同样,当房产成为业主最大不动产,面对小区自治,业主和业委会也难免“本领恐慌”。

只说一个现象。自2014年,申城老楼房加装电梯实现零的突破后,全市成功加装的小区有十来个。如果为这些小区画像,可以发现,要么是业主和业委会中有能人,热心,善于发动;要么是居委会能力突出,足够协调各方,让居民们为了共同利益该妥协的妥协,该补偿的补偿。不然,加装就没戏了,甚至一户业主不同意,就能阻止整个加装工程。这时候,如果有专业第三方受居委会之托,来下活这盘自治的“死棋”,受益的是业主,更是社区自治素养的提升。

随着社会发展,社区的自治课题已从业主对保安、保洁、保绿等基本物业服务要求,转为对完善社区治理、提升家园品质的诸多新需求。深受互联网影响的“70后”“80后”业主逐步走向前台,社区自治要满足居民日益增长的多元需求,让社区安全、有序、有活力,就需要理念和机制的迭代更新,需要构建“政府+业主+物业服务企业+第三方组织”的协商沟通平台,形成治理主体共治共赢的新格局。

其间,面对共同家园的自治,居委会如何履行好法定义务,回答好“风能进,雨能进,居委会如何进”的命题,一个答案就是:创新自治方式,不妨依托专业力量。

声音·八方

“看谁还敢乱批项目,乱盖房子!”

——中央环保督察组。日前,中央环保督察实现对全国31个省(区市)的全覆盖。按照中央环保督察的工作进程安排,首批中央环保督察问责结果或将于近期公开,问责结果之严、问责级别之高或出乎意料,决意与地方错误的发展观“死磕到底”。

“严厉打击各类‘逃废债’行为,加大对隐匿、故意销毁会计凭证、会计账簿、财务会计报告等犯罪行为的刑事处罚力度;持续完善公布失信被执行人名单信息、限制被执行人高消费等制度规范,严厉惩戒被执行人失信行为。”

——《最高人民法院关于为改善营商环境提供司法保障的若干意见》近日出台,严打“逃废债”行为,严惩被执行人失信行为。

“确保人民群众‘舌尖上的安全’。”

——国务院食品安全委员会。据悉,对各省(区、市)人民政府食品安全督查工作将于8月26日至9月10日展开。

“前7个月,338个城市平均优良天数比例为76.6%,同比下降3.2个百分点。”

——环保部环境监测司司长刘志全说。16日,环境保护部发布了2017年1至7月全国338个地级及以上城市空气质量状况。

“京津冀协同发展,如何实现地域上的协同,主要靠轨道交通、高铁、城际铁路的联系。因此,在京津冀地区布局‘复兴号’有其客观需求。另外,现在有了雄安新区这样举世瞩目的‘千年大计’,在京津冀地区布局‘复兴号’,能够吸引全世界的关注。”

——同济大学教授、交通运输规划与管理专家孙善说。8月21日起,铁路部门将扩大“复兴号”中国标准动车组列车开行范围,在京津冀安排开行22.5对“复兴号”动车组列车。

“在一次交涉中,一名工行子支行客户经理向他透露,仅2016年,子长县当地就有近3000张公务卡被办理给了非预算单位人员。”

——举报人与工行子长支行客户经理闫林的电话录音显示。日前,陕西省子长县被曝出多名非事业单位人员信用卡“变身”“公务卡”的消息,多名居民的“公务卡”已遭冻结注销,缴纳的手续费难以追讨回来,他们希望子长支行能给个说法,目前调查正在进行中。



关注时事热点,聆听八方声音,敬请关注本报微信“新民眼”。

声音·热点

中国新能源车优势大 推广或快过美国

“上半年新能源汽车实现产销两旺。6月新能源汽车产销分别完成6.5万辆和5.9万辆,同比分别增长43.4%和33.0%。上半年累计产销分别完成21.2万辆和19.5万辆,同比增长19.7%和14.4%。目前,中国市场已经成为全球新能源汽车最重要的市场之一。”

——中国汽车工业协会最新数据表明

“我国新能源车在技术进步突飞猛进。五年前,中国电动汽车续航里程只有100公里,现在电池成本减少近一半,性能提高30%,续航里程提升至300公里。”

——有关专家认为,中国新能源车发展已经取得三大优势,技术是其中之一。

“目前中国已经成为全球最大的新能源汽车市场,2016年取得了新能源汽车年产量第一、保有量第一、充电桩建成数量第一的成效。”

——中国汽车工业协会秘书长助理兼技术部主任何鹏说。五年

全球知名战略管理咨询公司罗兰贝格前段时间发布的《2017年第二季度全球电动汽车发展指数》报告显示,中国首次在电动汽车发展指数排名中取得全球第一。业界专家认为,中国新能源电动车发展已在技术、市场和“网联”方面取得优势。

前,中国新能源汽车产量只有1万辆,现达到50余万辆,规模国际领先。

“现在国家强制新能源车联网,未来汽车发展方向就是智能化、网联化、共享化、轻量化,‘网联’的落地将让我国在未来全球汽车产业竞争中占得先机。”

——中国移动交通行业解决方案部总经理严茂胜说

“全球汽车产业的生态正在重塑,新能源汽车与智能网联汽车已经成为我国从汽车大国向汽车强国转变的重要机遇。”

——中国机械工业集团有限公司副总经理丁宏祥说

“我国新能源车在‘三电’,即

电池、电控、电机方面还与先进水准存有较大差距,产业化过程中普遍面临动力电池寿命短、续航里程短、环境适应性差等技术性问题。”

——中国汽车工业协会秘书长助理兼技术部主任何鹏说,中国在新新能源汽车发展上要达到“引领”,还有相当一段距离。

“现在国内智能汽车从感知、计算到控制的核心设备都是国外的,行业还存在着关键零件依赖进口、集成度低等问题。”

——北京汽车集团有限公司新能源汽车管理部长詹文章等专家认为

“与一些先进国家相比,我国新能源汽车产业尽管在‘网联’上

已先走一步,但在‘智能’领域还有较大差距,智慧道路、智慧红绿灯等交通基础设施,以及这些设施在车辆上的应用还都有明显不足。”

——严茂胜说

“新能源汽车的购买者多为个人用户和租赁公司,多集中在北京、上海等地,并开始扩散到二线城市。”

——一家新能源销售经理张锡忠说

“受制于充电桩等基础设施的布局,我国电动汽车发展存在区域不平衡,但也意味着市场潜力巨大。”

——有关专家向《经济参考报》记者表示

“未来10年,美国逾半新车将是电动车。”

——特斯拉首席执行官埃隆·马斯克不久前预测。他同时指出,中国电动车的推广速度极有可能快过美国。

本栏编辑 姜燕