

多维世界

责任编辑:颜静燕
邮箱:
yanyanan-
gela@sina.com
热线电话:
22897274



提升业委会能力成当务之急

曹杨新村探索小区治理破解之道

各有一本难念的经

街道辖区内共有 63 个自然小区,除了两个情况特殊的小区之外,其余 61 个小区都成立业委会,其中售后公房小区 37 个,商品房小区 24 个。一直以来,居民们对业委会的运作效果不甚满意,觉得这个本应代表全体业主权益的民间组织,尚未完全发挥作用。

售后公房小区和商品房小区,业委会运作各有各的难题。街道工作人员介绍,目前,街道辖区内的售后公房小区基本由曹杨物业管理,每个月收取的物业费很低廉,一般只能维持日常运作。一些大型治理项目,比如二次供水改造、社区公共空间“微更新”、道路修缮等等,都由政府托底,业委会能施展的空间有限,因此发挥的作用也很有限。

而商品房小区的问题,则在于维修资金使用难。按照本市住宅物业管理相关规定,一个小区的物业维修资金少于 30%,业委会就应当启动筹集工作,但这笔资金收缴难度很大,许多居民并不愿意再次缴费,上海部分小区已经出现资金亮红灯的情况。

就算资金充足,要使得一个“花钱项目”顺利落地也很不容易。每个小区业委会有不同的“三个公约”,动用一定金额以上的维修资金需要业主大会通过,不到这个数额可以由业委会负责人签字或业委会讨论决定支取,根据小区规模不同,有的设置为数千元,有的则是数万元。在小区最需要花钱的领域,如翻新监控设备、安装车辆道闸以及返修绿化带等等。

由于这些项目从立项到选择供应商到最后实施,都需要在业委会的牵头下对全体居民进行意见征询,实施难度比较大,一旦遇到业委会成员工作能力不强、无法受到居民充分信任等情况,就很有可能无法落实,致使小区居民生活品质受到影响。

业委会,作为小区业主大会的执行机构,其运转和运作情况,直接关乎每个居民的福祉。不管是售后公房老小区还是新型商品房小区,业委会都存在着各种问题:比如居民区党组织对业委会工作指导不足,对业委会候选人把关光靠“个人眼光”;商品房小区维修资金续筹难、花钱项目落地不易;小区业主“百人百条心”,支持业委会工作的寥寥无几……这些“老大难”共性问题,到底有什么破解之道?曹杨新村街道对整个辖区 63 个小区的情况进行调研分析,提出一系列“住宅小区业委会能力提升计划”,探索这些问题的破解之道。

刨根问底三大原因

到底是什么原因造成这些问题?街道也进行了梳理。“第一个原因,是居民区党组织对业委会的指导有待加强。”工作人员发现,不少居民区党总支书记对业委会工作有畏难情绪。尽管指导业委会换届改选是居民区党组织的职责所在,但不少书记自身缺少相关业务知识,对业主代表和业委会候选人怎么进行把关缺少行之有效的机制,评判依据往往是书记个人的“看人眼光”。

第二个原因,是业委会法律地位尴尬。虽然是小区业主大会的执行机构,却不是一个独立的经营主体,无法聘请财务来单独为维修资金做账,账目管理一般都是由物业财务代做,某种程度来说,业委会对自己的“财权”缺乏主动权。

同时,业委会成员相当于志愿者,日常工作全靠奉献,人员队伍并不稳定。在一些小区,经常能听到居民们说出这样的话:“我们小区的事务推进,全靠某某这个人。”一名尽心尽责的业委会主任或是成员,的确能一肩挑起小区各种事务,包括监督物业公司履行工作职能、牵头对一些设施更新等项目进行立项

和推进等等,有的业委会成员每天从早到晚泡在业委会办公室里,也还觉得“事情兜不转”。业委会选人不易,成员请辞却没有明确规范,有人因为种种原因做不下去了,口头说一声就能辞去职务。在许多小区里,“当选千辛万苦,辞职拉不回来”的情况普遍存在。

第三个原因,是许多业主并不理解业委会工作。在一个小区里,业主们可能“百人百条心”,一个小区内往往 80% 以上业主是“吃瓜群众”,10% 左右是热心支持业委会工作,10% 左右是所谓“反对派”,其中有对业委会工作存在正常异议的,也有心态不好或是涉及个人恩怨的。许多业主缺乏对于通过正常渠道来合法合理表达自身诉求、维护自身权益的认识,很容易会受有心之人的影响参与“过度维权”,进而影响小区的和谐稳定。

力争提升业委会能力

针对业委会普遍存在的这些问题,街道推出“住宅小区业委会能力提升计划”,计划用一年时间推出四大项目,其中包括业委会换届改选指导项目,“能力提升”课程培训项目,居民议事协商机制建设项目,业委会规范化建设调研项目。

第一个业委会换届改选指导项目,由“史信彪社区治理工作室”运营实施。史信彪是原普陀区房管局的老法师,特别精通业委会工作,他退休后还运用专业知识发光发热,和一些社区干部一起下居民小区,悉心指导业委会开展各项。从 2016 年起,这个社会组织就入驻曹杨,专门就小区业委会换届改选工作进行指导。两年来,共完成近 40 个业委会的换届改选工作。

第二个“能力提升”课程培训项目,主要针对商品房小区业委会成员。将打破以往学员台下坐、老师台上讲的模式,通过与第三方机构的合作,邀请市物业协会讲师、资深心理专家,管理培训师共同参与,采用课程讲授加专题研讨、案例分析加现场教学的模式,通过“入门知识、实务操作、综合能力和凝聚力建设”四大主题 8 次课,提升商品房小区业委会的专业力、沟通力、凝聚力。

第三个居民议事协商机制建设项目,计划在杏梅园居民区探索试点设立居委会专委会,整合业委会成员、党员骨干、区域单位、物业公司、社会组织等专业力量,在居委会下,形成包括人民调解专业委员会,环境与物业管理专业委员会等多个专委会。依托多元力量参与,整合专业工作方法与专业资源,为居民解决更多问题,同时增强业委会成员的业务能力;另一个试点是在桂杨园试点推进业主代表履职能力建设。将探索依托专家与专业机构支持,通过系统的培训与督导,提升业主代表综合议事能力,包括收集分析问题的能力,沟通协商的能力,设计方案的能力,提报建议的能力等等。

第四个业委会规范化建设调研项目,将委托华东师范大学社会学系专家教授进驻曹杨,同时借助区人大代表资源,就业委会的规范化建设、参与社区治理的机制建设等方面进行全面的调研分析,并提出可行性意见建议。 摘编自 上观新闻

苏州河畔「长寿湾」正被唤醒

位于苏州河南岸半岛地带的莫干山路 50 号 M50 大家一定不陌生,上世纪 30 年代至 90 年代的工业建筑 50 多幢,面积约 41 亩,20 个国家和地区的 140 多个艺术家工作室、画廊、高等艺术教育以及各类文化创意机构。

据了解,M50 园区将依托此次改造,在未来着力打造三大发展新重点,即依托“艺术+商业”、“艺术+休闲”、“艺术+娱乐”的发展方向,以更加广泛泛在的艺术体验形式渗透进市民生活的方方面面,在引领上海文化发展的新方向上发挥重要作用。

M50 文化园区原是上海毛纺厂的旧厂房,十多年前起成为了艺术家自主入住的社群群落,更多扮演着文化原创基地的角色。现如今,从每年 800 多场的文化交流活动到每年数十万的游客访问记录,已经印证了一个上下游产业链更长、参与人群更多、创造价值更大的文化产业基地的崛起。而此番“文化+”发展定位的确立,以及未来即将实施的改造更新,更是对它未来的发展路径作了勾画——M50 园区将与天安“千树”项目联手推进,实现无缝对接,助其加快“文化+”的发展,进而将产业链持续延伸至从亲子活动到包括文化购物、创意娱乐等在内的广泛形式,成为承载“上海文化”发展使命的重要功能点。

记者 颜静燕

荣誉榜

上海康友食用菌专业合作社

信用编码: 68693105

荣获

全国11315立信单位

上海睿莹蔬果专业合作社

信用编码: 95013588

荣获

全国11315立信单位

上海梅奉水产养殖专业合作社

信用编码: 50988024

荣获

全国11315立信单位

上海广盛实业有限公司

信用编码: 14942443

荣获

全国11315立信单位

上海迪贝丝制衣有限公司

信用编码: 09725326

荣获

全国11315立信单位

上海乾溪置业总公司

信用编码: 09418025

荣获

全国11315立信单位

太仓市永和艺术品雕刻厂

信用编码: 15216662

荣获

全国11315立信单位

上海市莘庄工业区西区经济发展有限公司

项目: 莘庄工业区智慧科创生产性服务业功能区低碳节能公共服务大数据平台

荣获

2018年生产性服务业发展专项资金支持项目

上海卡兰特斯纯净水厂

受检产品: 纯净水

荣获

上海市饮料监督抽检合格产品

上海天宝矿泉水厂

受检产品: 包装饮用水

荣获

上海市饮料监督抽检合格产品

上海潘兴食品有限公司

“枫泾粽子王”产品: 潘阿兴品牌粽子

荣获

上海市粽子产品监督抽查合格产品

上海香奈食品有限公司

受检产品: 巴旦木仁牛轧糖 巧克力牛轧糖 蔓越莓牛轧糖 芝麻牛轧糖 草莓牛轧糖

荣获

上海市糖果制品监督抽检合格产品