

四平路街道理顺业委会、物业、居委会“三驾马车”关系 规范业委会运行程序 提升管理水平

■记者 毛信慧

住宅小区管理是城市管理的重要组成部分,直接关系到社区居民的安居乐业。小区业委会怎么成立?物业公司如何选择?业主拖欠物业费怎么办?小区地面停车位受益该归谁?电梯突发故障该谁来修?……件件都是事关群众切身利益的民生大事。

如何管理好住宅物业,发挥业主委员会组织在住宅小区综合管理中的核心作用?四平路街道通过理顺业委会、物业、居委会“三驾马车”的关系,推进小区业主委员会组织建设,令小区物业管理水平得到不断提升。

70个业委会“缺席”小区管理

四平路街道辖区面积2.75平方公里,常住人口10.5万,其中户籍人口7万多,下属23个居委会,自然小区70个,按售后公房、系统房和商品房等居住类自然楼宇划分,应成立业主委员会组织79个。2011年新修订的《上海市住宅物业管理规定》颁布时,在应成立的79个业主委员会组织中,超期和未组建的就达70个,业委会的新组建和改造工作严重滞后。

业委会组织的不健全,导致许多老式公房的应急维修问题无法落实,成为小区矛盾的焦点。同济新村、大

连路30弄、鞍山一村、鞍山三村……这些老式公房小区硬件设施老旧,维护、维修相对频繁,业主委员会到期导致维修资金无法使用,直接影响到居民的正常生活。

“小区上一届业委会早在2008年就届满到期,当年,同济物业以合同到期为由准备撤离,经街道、学校等部门多方协调,物业才勉强同意维持经营,”同济新村小区业委会主任秦鸿澍介绍,“但也只能进行小修小补,要动用维修资金的大修仍然不能启动。”在2008年到2011年的3年时间里,小区也曾启动过业委会改选,但都由于业主对候选人不能达成一致意见而“流产”。

在四平路社区70个自然小区中,像同济新村这样的售后公房小区就占54个,其中保安、保洁由居委会代为管理的有27个。由于居委会管理的非规范性,这些小区一旦缺少业委会的有效配合和支持,在日常物业管理方面就会产生诸多问题,业主委员会的组建和换届改选刻不容缓。

健全组织制度推进改造

2011年4月1日,新修订的《上海市住宅物业管理规定》明确了业主是物业管理中的第一责任主体,对物业管理有着直接参与权、决定权,同时,

对街道(乡镇)在业委会的组建、换届、日常监督中的职责也给出了更为具体、明确的规定。这为街道推进业委会组建、改造工作提供了法律依据。2012年起,街道按照新版《上海市住宅物业管理规定》的要求,针对改造工作中面临的困难,借力“大联动”社区工作站平台,合力推进小区业主委员会组建工作。

街道首先成立了“业主委员会改造和组建工作领导小组”,制定并下发《四平街道业主委员会组建和改造工作实施办法、考核办法》,明确了依法、依规的工作流程和相关部门职责。每月定期召开工作例会,定期协调推进过程中碰到问题……通过这些行之有效的组织制度,保障业委会的换届改造工作有序、依法、稳步推进。

为解决小区存在的一系列矛盾和问题,街道按照“先易后难、轻重缓急”的推进原则,在70个超到期和未组建的业委会中,筛选出问题相对多、居民反映强烈的小区,制定推进时间表,按年度完成目标任务。鞍山一村、鞍山三村等急需动用维修资金的老式公房小区,都被优先纳入计划,作为重点推进对象。

针对同济新村小区部分居民与大业主同济大学之间因历史原因存在较大矛盾,业委会换届改造工作多次搁

浅的问题,街道会同居委会到意见较大的居民家中逐户沟通,摸清学校与居民间的分歧点,并组织召开多次协调会,最终使双方在人选上达成初步共识,换届选举工作得以重新启动。

街道还充分发挥居民区党总支的引领作用,把好人选关,有效整合小区物业、楼组长和志愿者力量,组织小区业主依法开展选举,并依托社区工作站,及时解决在选举真空期产生的物业管理问题。

截至2014年6月,四平路社区已有56个居住小区完成业委会组建和换届改造工作。

注重引导提升运行能力

对于已成立业委会的居民小区,街道运用“大联动”社区工作站联席会议制度这一平台,联合居民区党总支、居委会、业主委员会、物业小区经理和社区相关职能部门,定期收集、研究和处置小区居民反映的物业管理问题。通过不断完善“发现、劝阻、上报、配合、善后跟踪”的工作流程,有效提升业委会的运行能力和服务意识。

今年以来,街道重点从理顺居民区党总支、居委会、业主委员会和物业关系入手,建立解决小区问题沟通会议制度,加大对业主委员会组织的培训、引导力度,进一步规范业主委员会

的运行程序,使业主委员会在解决小区环境问题、小区公共设施维护问题、居民“急、难、愁”等问题中发挥了积极的作用,大大减少业主委员会与物业服务企业之间矛盾的发生,居民满意度不断得到提升。

街道业主委员会改造和组建工作领导小组副组长、市政科相关负责人介绍说,现在同济新村小区新一届业委会已经与同济物业重新签订了服务管理合同,维修资金账户重新开通使用,困扰小区居民多年的问题正逐步得到解决。

原本小区道路破烂不堪,停车位紧张,现在经修缮和重新布局,不仅道路平坦了,车位也增加了。业委会与物业协商,小区停车收入30%用于物业经营,70%纳入维修资金。树木修剪、电控门安装等实事也已完成,小区居民呼吁多年的分时电表安装问题也正与同济大学、市供电局等部门协调当中。“业委会未必能解决小区所有问题,但至少可以代表业主与相关单位协商、谈判,从而解决各项问题,广大业主有了代言人。”秦鸿澍说。



殷行暑期七彩爱心课堂开班 共开办4周时间分为两期,每期历时2周



■记者 郑满萌

本报讯 暑假来临,不少本地学生都被家长送去参加各种补习班或兴趣班,但部分外来务工人员家庭因经济条件有限,其子女只能滞留家中,他们独自在家而可能产生的安全问题让在外工作的家长们十分担忧。如今这一问题在殷行社区得到了妥善解决。

7月14日,针对外来务工人员随迁子女开设的“七彩爱心课堂”在殷行社区文化活动中正式开班,来自市光中小学、工农新村小学、开鲁一小、开鲁二小、包头中学、国和中学等30余名中小學生及部分家长在专门为关爱外来务工人员子女设置的“七彩小屋”内参加了开班仪式。

记者了解到,这已经是殷行举办“七彩爱心课堂”的第六个年头,今年

的“七彩爱心课堂”由殷行社区(街道)团工委主办、社区志愿服务中心联合杨浦区赋启青年发展中心承办,整合社区文化活动中心的教育设施资源,结合大学生暑期社会实践,依托大学生志愿者专员机制,招募志愿者组成志愿者队伍,做好讲师、行政等岗位分工。

“七彩爱心课堂”共开办4周时间,分为两期,每期历时2周,第一期由上师大志愿者主讲,第二期由复旦大学志愿者主讲。此后的一个月內,这些小学四至五年级和初中预备班、初一等年龄段的学生们,将在21名大学生志愿者带领下,一起学习包括艺术折纸、手工编织等动手型课程;生活中的物理、化学、认识植物动物等科学类课程;以及创意写作、古诗新编、世界历史等文学类课程和音乐、素描、软陶制作等艺术类课程。

一位大学生志愿者告诉记者,每一节课都是由志愿者们精心讨论后设计出来的,课间还会穿插各种活跃气氛的互动游戏,让外来务工人员子女在轻松的氛围中快乐学习,过个充实的暑假。

开班仪式上,围绕安全、出勤等注意事项,杨浦区赋启青年发展中心的社工宣读了《告家长书》,并带领学生们展开破冰小游戏,志愿者讲师也逐一作了自我介绍,消除相互之间的陌生感。随后,小学员们齐声朗读了《学员承诺书》,承诺在上課期间遵規守紀、友爱互助,与大学生志愿者共同成长。

仪式结束后,社工还对上海师范大学的志愿者进行了专题培训,进一步优化志愿者与少年儿童的沟通技巧,提升课程设计能力,确保“七彩爱心课堂”的教学质量。

企业伸援手 解社区用电难题

■记者 刘竹一

本报讯 在长白新村街道靖宇东路55弄小区,仅有4幢房子,没有专门服务小区的物业,遇到问题,需要物业从别的小区赶来,很难保证第一时间处理。小问题也罢,盛夏来临,楼里动不动跳电愁煞了住户,用电存在安全隐患让人担忧,闷热天气无法开启空调和电扇,更是令居民叫苦不迭。

记者了解到,该小区系老式小区,多年前曾进行旧房改建,但因为其中一户居民提出了苛刻要求,不满足其愿望就不予配合。最后,三楼电表箱的改造因此受到影响。

“现在城市住户用电量越来越大,居民楼里15安的熔断器应当换成30安,可是最后没能换成。”上海东鑫电力工程安装有限公司的技术人员告诉记者,最直接的弊端就是只要这层楼住户同时开启多个空调,可能就会因电流过载导致电流保险丝自身熔断。

近年来,跳闸断电发生的频率明显增多,开始居民们会找物业上门换

保险丝,后来居民干脆自己动手,将断处重新接起。由于并非专业人员操作,修理方式简单粗暴,保险丝依旧容易熔断,还使本就老化的电线变得更加“脆弱”,甚至偶尔还会冒出火星,带来一系列用电安全隐患。开展党的群众路线教育实践活动后,街道负责人走访中得知这一情况后,希望彻底将问题解决,永除后患。但距离改建工程已有数年,当时的施工单位已经不可能重新上门处理,遂找上了上海东鑫电力工程安装有限公司董事长李汉卿。

“作为长白新村街道辖区单位,居民有困难,我们义不容辞。”身为杨浦区人大代表的李汉卿毫不犹豫地应承下来,立刻派技术人员前去查看,安排工人上门将电表箱里电线、熔断器全部换新,并承担所有费用。

除了捐款助学帮困,东鑫公司还时不时到社区为居民提供服务,志愿者们利用自己的专业特长,为居民提供安全用电咨询,为社区的单位与个人义务开展安全用电维修、安装服务,还对共建小区有特殊困难的家庭提供随时上门服务。

上财大探索政产学研一体化

近日,上海财经大学与江西省宜春市人民政府签订战略合作协议,探索政产学研一体化,协同创新共谋发展。战略合作协议签订后,上海财经大学将与宜春市展开科技、教育等多方面的合作,该校将推进宜春科技服务支撑,在经济建设方面起到政府经济顾问的作用,并在学生就业、互派挂职交流等方面与宜春市展开合作。上海财大正在探索“智库”+“企业实体”+“人才联合培养”+“大学科技园”的政产学研用一体化道路。

一方面,上海财经大学先后培育建设了经济学与中国转型发展协同创新中心、会计改革与发展协同创新中心、中国(上海)自由贸易试验区协同创新中心等一批富有财经特色的协同创新中心,通过培育中国特色财经智库,更好地对接国家重大需求。

围绕社会主义市场经济体制完善、经济发展方式转变、民生保障与改善、社会体制改革等重大问题,学校先后成立了中国公共财政研究院、上海国际金融中心研究院等十多个校级科研机构 and 重点研究基地,汇聚校内外优秀团队,重点推进财税体制改革、经济结构调整与转型、金融创新与安全等重点领域研究,初步形成了一批以重点研究基地为依托、以学者为核心的具有重要影响的高端智库人才和咨政研究团队。

另一方面,学校利用自身科研和人才优势与行业企业合作,有利于双方由最初简单的优势互补走向双赢,并使学校成为企业发展的智力支撑和人才支撑。同时,学校以协同创新中心建设为契机,探索建立以实践为导向的复合型人才培养机制。

■陈爱平