

建技防、拓道路、增车位、修景观……三年内办成三十余件实事

看新时代花园业委会如何当好小区的家



■居民积极参与小区志愿者活动

【视点】 “之前对垃圾桶加装底座的试点效果很好，我建议全面铺开，所有的垃圾桶都加装上底座，小区共有128个门洞，现在每两个门洞摆放一组垃圾桶，一共需要对64组垃圾桶加装底座。”在闵行区古美路街道新时代花园小区“四位一体”联席工作会议上，业委会主任张云根提出了对小区所有垃圾桶加装底座的建议。提议一提出，大家就开始积极讨论，并达成了由物业进行施工改造的共识。

像这样的联席会议，新时代花园小区每月都会召开一次，与会成员除了小区的“四驾马车”，即小区党总支、居委会、业委会和物业，还有社区民警、居民党员代表、居民监督员和小区评议小组成员。会议内容除了物业、业委会、居委综治和卫生条线汇报工作外，就是商量和讨论解决小区里的各种问题。从安装监控探头到加装门禁系统，从维修小区休闲椅到改建南门花坛，从地面整修拓宽到人行步道改造，从维修地下车库顶棚到会所安装围栏，从维修小区外墙栏杆到沿街外墙粉刷……三年里，通过联席会议办成的事情超过30件。

物色人选
重组业委会班子

走进新时代花园小区，纪律整肃的门岗，宽敞整洁的道路，修建整齐的绿化，别致的中央水景……而三年前，小区的面貌与今日却是天差地别。新时代花园小区于2001年竣工，入住十多年后，小区原有的技防设施老旧破损，监控室虚设，偷盗案件时有发生，居民迁怒物业管理不力，纷纷欠缴物业费，物业由于费用收缴率低，管理开始松懈，于是关于停车、保洁、绿化养护、小区景观设施的各类问题矛盾频发，小区管理陷入恶性循环。与此同时，2013年8到10月间，新时代花园小区第三届业委会的7名委员中，4名因身体或家庭原因递交辞呈，其中还包括业委会的正副主任，业委会工作也陷入瘫痪。

面对此景，小区新上任的党总支书记程逸民决定通过加强业委会建设、理顺“四位一体”关系、建立各项联席工作机制，逐步让小区走上正轨。他带领党总支和居委会干部开展党员大走访，通过召开居民会议、楼组长会议等多个途径积极物色合适人选，劝留下业委会主任，并完成了业委会的委员增补事宜。对于完成增补的业委会成员阵容，小区党总支书记程逸民非常自信，而他的这份自信也在实践中得到了检验。他劝留下的业委会主任张云根曾是江西省科协的副主席，小区安装门禁道闸时张云根正身患重病，治疗后仅休养一周，张主任就身上带着导尿管出现在工程现场，全身心地投入；全职太太陈爽，是古美路街道楼组长睦邻沙龙秘书长、小区楼道自治负责人，在7月的居委会换届选举中新当选居委副主任；党员陈杰，原先在外资企业工作，专长工程设备，党总支走访找到他时他正失业在家，程逸民觉得他有技术有能力也愿意为小区服务，就推荐他竞聘业委会成员。陈杰出任业委会成员后，不久连工作也找到了，而且这份工作还是直接服务小区的——物业外场主管。

“现在，小区业委会里既有居委会的人，还有物业的人，你说我们的工作是不是很好做了。”程逸民介绍说，现在的业委会真正是在当小区自己的家，业委会成员每周一、四轮流接待小区业主，倾听业主呼声，解决实际问题 and 矛盾。每年定一个主题，办好一项实事，2013年是环境年，让物业先把小区管起来；2014年是平安年，兴建小区技防设施；2015年是提升年，对小区各项老旧设施进行维修养护，加强小区管理。他们还常常“斤斤计较”，想方设法为工程改造节约成本。

小区有9根风景木，常年风吹日晒，木头老化，几乎摇摇欲坠，有的居民说“砍了算了，不要了吧，维修费用又是一大笔钱”，也有的居民说“不能砍，这代表了小区的‘中流砥柱’”，联席会议后大家决定保留这些风景木，而且最好“修旧如旧”。物业找专业养护公司询价是1万元1根，9根风景木得花费9万元。陈杰带领业委会和物业通过网上比价，又寻找多加工程队问询，终于找到一家青浦的公司，开价5000元1根，省下了一半费用。还有小区的中央水景，开发商建设时采用欧式风格，电泵用率几千瓦，每年花费要3-4万元。业委会提出改造方案，采用多道过滤，利用水位差，用电功率降到几百瓦，每年只要花费1-2万元，不仅节约了一半多的成本，也节约了能源。

“老法师”助阵
给小区建设出谋划策

一件一事情的办成，得益于“四位一体”联席工作会议开得有声有色，各方形成合力，作为党总支书记的程逸民在联席会议上往往并不占用太多时间讲话，而是认真听取每一个代表的发言并做好记录。他说，用好联席会议这个平台，“把话摊开来讲”，无疑能收到事半功倍的效果。

程逸民还介绍，除了“四位一体”会议，新时代花园小区还有一个“独门秘笈”，就是每季度召开一次的参事会。参事会的参事是小区前几任的业委会成员，老业委会

成员通过“扶一把，推一把，帮一把”，为这届业委会出了很多金点子。小区的技防设施能够按计划全部安装到位、小区的道路拓宽工程这两件大事能够顺利推进都离不开“老法师”的指点迷津。

小区监控瘫痪多年，想一步到位兴建技防投入很大，当时小区又处于矛盾集中阶段，入室盗窃、三车偷盗、车辆轮胎被戳、车身被划案件频发，业主意见很大，整体推进方案很难通过业主大会通过。老业委会成员建议采取从无到有、化整为零的办法，从公益收入中列支，先完成主干道的25个探头安装和线路铺设工程。主干道探头安装完毕后就见成效，小区戳轮胎、划车的不良行为被物业通过监控发现。小区此类案件之后不再发生，业主感受到了安全逐步改变了先前的抵触情绪，开始支持小区各项建设。于是小区四期的道路监控探头陆陆续续开始安装，直至去年，小区总投入50万元，安装探头126个，实现了全覆盖。

小区道路由于设施先天不足，停车、出行、安全矛盾突出，曾出现消防车、救护车无法驶入小区的情况。业委会计划将小区道路拓宽至4.2米，并增设0.5米上街沿人行道，增加停车位60个。但这又是一项牵涉到许多业主利益的大工程，居民各种意见多，矛盾利益协调难度很大。于是老业委会建议可以采用“拓宽到哪里，征询到哪里”的方法，工程做到哪个门洞前就征询哪个门洞业主的意见，把问题缩小，把矛盾分解，于是道路扩宽工程步步为营，得以完成，既解决了停车难，又解决了道路通，还解决了行人安全，增加了公益收入，一举四得。

为了让更多居民业主参与社区治理工作，2014年6月，小区建立了业委会微信公众平台，并将派出所、居委会涉及小区的相关信息纳入其中，居民只需要关注一个微信公众号就能全方位了解小区的各项工作开展情况。运行至今，已凝聚起新时代花园600多户家庭的关注，发布了百余条与居民生活息息相关的信息。

文/摄 通讯员 仓树勤 记者 贺梦娇

申·社区

普陀区真如镇街道创建
社区发展基金助推家园自治

让金点子结出金果子

不少社区公益人士和组织都产生过关于社区项目的“金点子”，可往往由于缺乏资金和经验，流于口头说说，脑子里想想。如今这些好的项目，可以在社区发展基金的支持下落地开花，变为现实。

普陀区真如镇街道于今年3月筹办社区基金会，就是为了以此作为杠杆，动员社区资源，推动社区自治，加强社区共治，促进真如社区事业和谐健康发展。

据街道相关领导介绍，基金会为非公募基金，由财政拨款和社区单位捐赠组成，预计规模为500万元。基金会本着公益的原则，重点在社区公益型社会组织培育发展、公益人才培养、改善社区公共设施、打造慈善、帮困、助老、助残等社区公益项目等方面给予扶持。

不养懒人 不助懒事

有别于传统的慈善基金，社区基金不鼓励对“纯粹个人困难”型的救助。

“比如个人生大病，申请帮困补贴，这应该走民政救助的通道。但如果居民想出一个项目，如带动居民每月固定日将自家的塑料瓶硬纸盒捐献出来，卖掉后所得的钱用于帮助困难人群，可是缺乏场地、缺乏启动资金，那么社区基金会会对这个项目进行扶持。”相关人士解释道，同样帮困，社区基金扶持的重点在于公益行为，在于社区公共事务。

除此之外，改善社区环境也是基金会的目标之一，“比如楼道堆物，如果仅仅是希望基金会出钱找人清理楼道，那么我们将不会接受，但像通过居民自己美化楼道来解决老大难问题，这个行动我们就是支持的。”街道相关领导坦言，基金会鼓励居民动脑动手，为小区付出实际的行动，而不是“伸手即来”的要求。

“不养懒人，不助懒事，源于社区，用于社区，让社区基金真正体现出居民自治的本质。”

20个项目已在列

目前社区发展基金已有20个项目筹划推进，有不少是社区年轻人组织策划的。

涉及居民自我管理类，如由自己清洁景观河的“护河队”项目；由居民自我监督，通过倒垃圾刷卡积分换礼品来激励居民垃圾分类的“垃圾分类刷卡行”项目。还有帮困解困类，如“独居老人关爱”项目；由社区志愿者团队为社区中需要支持与帮助的弱势群体提供网络众筹服务的“社区网络众筹计划”。

打造高品位的文化生活也在社区基金的扶持之列，如为社区内金婚老夫妻提供结婚纪念摄影服务的“金婚艺术展”；对接社区周围专业资源，为社区文化、体育、艺术等相关小组提供支持性服务的“社区文体小组支持计划”项目。

为了推进区域共治，基金会还吸纳了“真诚商铺联盟”项目，由社区志愿者团队寻找社区中有诚信、有担当的社区商铺组成社区商铺联盟，提供力所能及的便民服务。

此外，基金会还携手辖区内20家单位，在重大项目上共同商议，取得他们的支持和配合，充分体现党建引领下的区域共治特色。

下一步，基金会将逐步完善项目库，搭建专业团队，对项目的申请、审批及评估等各方面流程进行优化。

真轩