

小区停车难如何破解 群租问题如何治理……

浦东推行“法治+自治”攻克“老大难”

□法治报记者 陈颖婷

停车位“僧多粥少”，停车难不可避免；群租扰民，租房如何“两全”；老旧小区如何跨电梯“加装关”……这些市民生活中的“老大难”问题，如今在浦东有了“新解”。通过法治化项目的推进，一套社会治理的自治规则体系建立起来，这也使得基层活力迸发，一批关系百姓生活的“老大难”变得“不再难”。



图为东方知音苑居民区内景
受访者供图

停车难：树立法治思维 破解停车难

停车难是申城许多小区都会面临的难题。东方知音苑居民区作为早期商品房小区，双重点学区的区位特点，加之各类历史遗留问题，停车矛盾更加突出。

近17年来，小区车辆日益增至近1462辆，车位数仅为783个，小区停车资源与实际车辆保有量严重不匹配。现有的停车管理办法为2008年制定，十多年来无有效监督和实施，且随着时代发展，方案已经严重脱节。

2018年10月，20%业主提出要取消小区非产权固定车位。

东方知音苑党总支和业委会立即寻求李东方律师事务所（街道法务）咨询，得到的答复是涉及此类重大权责问题，不能以漠视视为主动放弃，必须是对方明示书面的形式确权。根据《物权法》等法律法规规定，所有权属于开发商，业委会无处分权，且地下2、3、4号车库的处分权存在争议。因此东方知音苑业委会与党总支、居委会商讨，该提案本身就存在重大瑕疵，诉求不被法律保护。

业委会表示，目前取消固定车位，需有对应的车辆管理办法跟进，只取消而无配套的管理办法同步实施，小区势必陷入瘫痪状态，因此当务之急是大家齐心协力制定新的车辆管理办法。

根据前期排摸情况，2018年11月21日，东方知音苑业委会在小区95个门栋和两个大门信息栏张贴《东方知音苑小区关于车辆管理办法征求意见稿的公示》，征求居民意见。

2018年12月5日，东方知音苑业委会收到6位业主的书面申请，要求废除此次车辆管理中有关固定车位之条款，并要求立即组织业主大会，就全面取消东方知音非产权固定车位之议题进行公投。业委会根据《业主大会章程》和议事规则及相关条例答复，业委会召开临时业主大会必须符合3种情况之一，必须依法依规。

同时，东方知音苑党总支、居委会多次召集临停和固定车位业主见面交流，交流动态，并保持信息畅通，多次达成共识，奠定了共商共治共决的氛围。

在此过程中，居民区党总支不断地进行普法教育。但在2018年12月14日，有临停业主开始拿着广播喇叭晚上在小区里播放，内容为：小区固定车位不合法，要求取消所谓的普法宣传。居民区党总支得知此事后，迅速与临停群群主对话，认为其警告临停业主这样的做法不妥，可以按照《中华人民共和国环境噪声污染防治法》和《中华人民共和国治安管理处罚条例》处罚。

不久，小区晚间广播喇叭声销声匿迹。2018年12月26日，东方知音居委、东方知音苑业委会联名发出《告全体业主书》和《给全体业主的一封信》，将已开展的工作和下一步计划一并向业主公示。

2019年，通过“三会”制度作用，通过居民直接参与对话、协商的方式，畅通居民利益诉求表达渠道，让居民在积极参与的过程中，进一步激发对社区的认同感，锻炼

协商议事的能力，最大限度凝聚共识。通过多次召开听证会、协调会、评议会，引导居民理性平和处理问题，最终于2019年9月16日以业主大会投票的形式通过了《东方知音苑小区车辆管理办法》。

同时，居民区党总支在“开源”上下功夫，依托街道人大力量，积极与共建单位“金桥国际商业广场”就错峰停车事宜进行协商，最终达成一致意见：由金桥国际商业广场停车库在非繁忙时段供小区居民“错峰停车”。

运用民主法治思维，东方知音苑小区终于破解“停车难”这个困扰社区治理的大难题。



治理群租：让“二房东”成为抵制“群租”的新力量

群租，已成为城市的一个顽疾。近些年来，政府有关部门出重拳打击，甚至进行专项整治，群租现象有所敛迹，但在某些区域依然潜滋暗长，死灰复燃。

浦东新区唐镇也曾经备受群租困扰。而在政府主导下把法治理念贯彻到整个社会治理全过程中后，这一难题也得到有效控制。

据唐镇的相关负责人介绍，唐镇的动迁房比较多，因此有动迁房的居民就会将多余的房屋进行出租。而在出租的过程中，群租现象在所难免。然而对于群租，在依法打击之余，当地政府也在思考，如何平衡房屋出租的各种需求。“一方面我们要保护屋主出租房屋的权利，另一方面也要让租客能有一个合法的居住环境。”该负责人告诉记者，把法治和自治结合起来成为了化解矛盾的关键。

唐镇尝试通过居委会的平台，将社区居民代表、城管、民警、物业以及二房东等组成一个创新楼组自管团队。在这个创新团队的组织下，各种房东管理交流会、文明租房知识

宣传会都在小区中自发召开，同时城管中队队员和民警上门排查讲解和专业指导。他们对可能产生群租的关键环节——二房东，进行有针对性的辅导，告知他们怎么样的租赁是合法的，怎么样的租赁是不合法的，以及群租会面临怎样的执法环节和后果。通过这一“法治+自治”的模式，让曾经屡禁不止的群租，得到源头上的控制。

记者了解到，今年年底前，唐镇还将对一批文明租房、合法租房的租客进行评选表彰。

除此之外，唐镇也在探索对群租的疏堵结合、有效引导。唐镇开展了代理经租试点工作，引进了专业的人才公寓租赁公司，收集居民手中的闲置房屋，统一装修配置，成为公租房性质的人才公寓。此举既缓解了人才公寓紧缺的窘况，又解决了大量动迁房空置的问题，保障了居民的合法收益，堪称“一举两得”。

唐镇治理群租的经验表示，建设法治政府的一大职能，就是引导社区居民共同参与到法治建设的工作中，共同解决公共事务和公益事业方面的问题，以取得事半功倍的效果。

加装电梯：居民自治攻克加装难关

一边是老人自感年岁增长，爬楼越发吃力，想出趟门望楼兴叹，一边是有的居民因对加装电梯不感冒或犹豫不决。

装不装？怎么装？谁出钱？如何把老旧小区加装电梯这桩好事给办好，考验的是多方智慧。

就在最近，浦东金杨新村街道罗山一村终于迈出了扎实一步：街道和居民区党总支联合推动，连克难关，“悬空”老人有望告别爬楼时代。

今年年初，金杨新村街道在罗山一村调研时就听到居民反映，目前小区里60周岁以上老年人口已占到总居民数的24.5%，其中

还有不少失能、半失能老年人。然而加装电梯是一项“大工程”，有时复杂程度不亚于新建一栋楼。

街道在随后的人户走访中了解到，小区之所以难过“加装关”，居民意见分歧大是头号拦路虎。经过初步排摸，不少楼组情况较为复杂：有自住户，也有出租户；有的对加装电梯很焦急、很迫切，有的随大流，还有的年轻业主处于模棱两可的观望态度。此外，由于各个楼层居民的受益不同，意见难以达成一致。

为了成功跨越这道坎，街道指导罗山一村党总支会同业委会向小区1409户业主发放征询单，对小区安装电梯及周边配套设施事宜进行征询。同时，街道项目办也积极搭建平台，引入电梯加装公司实时为居民提供咨询。

吴阿姨是2388弄12号的楼组长，之前多次参与居民区的党员、志愿者活动，群众威望高。在多方动员下，她表示愿意“出来做事情”，担任加装电梯项目的发起人。吴阿姨与热心的居民多次深入居民家中做思想工作，“加装电梯，对老人来说节省了一大笔换房子的费用，对年轻人来说生活也会更方便，比如孕妇就医、搬运大件物品等。”

经反复上门沟通、电话联系，仅2周内就实现楼道所有业主全部签字同意，并在随后取得全小区78.2%居民同意，初步实现“破冰”。

加装电梯专业性比较强，部分居民仍然存有加装后对住户采光、通风、噪音、后期维护等问题的顾虑。为引导居民合理表达诉求，寻求利益的“最大公约数”，街道项目办、机关联络员、居民区党总支、电梯公司代表、业主代表及10多名社区党员共同召开协调会，集思广益、畅所欲言，在“电梯道

口怎么进入”“后期运行维护怎么办”，以及电梯加装后停车位空间减少等关键问题上进行了细致的讨论，并拿出解决方案。

之后，居民区党总支还邀请许多社区居民前往负责加装工程的公司进行参观，了解电梯主要安全部件工作原理、电梯维保中的注意事项等，并亲身体验了一把加装电梯后带来的便利。

居民对加装电梯的顾虑打消后，资金筹集又成为一道坎。

为了确保资金筹措不“卡壳”，机关联络员延海荣、党总支书记王晓霞经过多次与楼组长吴阿姨沟通，决定发挥居民自治的力量来攻克这个难题。业主们通过会议反复沟通，上门走访住户征询意见等，群策群力，12号楼的业主达成一致的资分分摊意见：一楼、二楼不出钱，其余住户按照楼层高低分摊费用。

日前，浦东大道2388弄12号楼加装电梯的资金全部筹集到位。

每个步骤环环相扣，各个方面齐心协力。党建引领发挥真作用，居民自治凝聚合力，只有这样，2388弄12号楼的故事，才不会是个案”。

