

重“规则”用“技术” 业委会来了年轻人！

破解社区治理难题 已覆盖本市近千个住宅小区



“业委会来了年轻人”交流活动现场

□法治报记者 王川

不再“想当然”，而是更看重“规则意识”；巧用“新技术”，更讲求“对价”……目前，越来越多的年轻人奔向业委会，用他们的方式和热情，破解停车难等社区治理难题。

记者了解到，从2018年起，团市委联合市民政局、市房管局等单位，在全市推进“团青骨干参与业委会建设”，越来越多的年轻人响应号召，奔向了业委会。截至目前，全市团组织联系青年业委会委员1750名，覆盖近1000个住宅小区，动员超过5000名青年以服务代表、志愿者等形式参与业委会日常工作，引领青年在“美丽家园”建设和社区治理中贡献智慧力量。

“科班出身”的90后小伙 成业委会志愿者

石炜昕是徐汇区嘉汇广场小区的一名新业主，搬到这边来也就半年左右的时间，但他对小区的内部结构情况、有多少户人家、小区停车位构成等却都如数家珍。

初见石炜昕时，上海正好迎来一波降温，即便临近中午，室外也非常寒冷。当时，石炜昕穿着羽绒服正在小区内观察停车位的分布变化情况。

“小石，你额头怎么红了一块？”“不小心碰了一下。”“前几天感冒还没好，你不要老在室外。”“谢谢阿姨，已经好得差不多了。”……不时有小区业主主动跟石炜昕打着招呼，这种感觉让小石倍感温暖。

“其实我不是业委会成员，我只是一名业委会志愿者。”石炜昕裹了一下衣服转身对记者说，“不过我对小区自治管理非常感兴趣。”

在不少人的印象中，参与小区业委会工作的业主大多是中老年人，他们有更多的时间来参与到小区的自治管理中。“我是91年（出生）的，许多人听到我年龄时都很惊讶。”小石笑着说，“虽然我

年纪不大，但是我却比许多业委会成员都要有经验。”

小石并没有说大话，几年前住在闵行区西班牙名园小区时，他就已经是一名业委会志愿者了。而且，小石还是社会基层治理“科班”出身。

“我在交大读研时，研究的就是公共管理基层治理方向。”小石说，当时因为参加公共管理案例大赛，第一次注意到了业委会。恰逢自己所在的西班牙名园小区业主们正在建业主大群，小石就扫码入群。

一开始小石只是听各路的观点，后来也发表了一些自己的见解。慢慢地小石注意到，自己之前学习的书本知识遇到现实状况时并不是“万能钥匙”，现实状况要比书本上的案例复杂得多，而且自己之前的一些理解也不太正确。

“比如关于小区公共部位维护不力的问题，原来听到过‘业委会不批钱卡着物业’的说法，进一步了解后，意识到维护和维修是两个概念，维护是物业包干职责范围内的事情，维修才需要业委会批钱。”

不再“想当然” 年轻人更看重“规则意识”

谈起现在小区的业委会，小石认为跟以往很不同。他告诉记者，现在嘉汇广场小区的业委会成员基本都是年轻人，35岁左右已经成为业委会的主力军，虽然他们跟“中老年业委会”相比，并非全职投入到业委会工作中，但是他们一点都不缺热情，而且年轻人有他们的做事方式，“如果非要用一句话形容，那就是‘规则意识更强’。”

据了解，部分小区业委会面临被罢免的窘况，其中一个重要原因就是缺乏规则意识。本市某小区业委会主任曾告诉记者，他们小区的业委会就被罢免过好几次，主要原因就是不按规矩办事，比如他们会想当然地认为某个项目会对业主有益，在没有征询业主意见的情况下就开始落地实施，以致后续业主意见颇多……而随着越来越多“有管理经验”或“科班出身”的年轻人投入到业委会工作中，上述“想当然”的情况已经大幅减少。

嘉汇广场小区共有688户居民，身处徐汇区中心地段，停车难的问题日益突出。“科班出身”的小石正好发挥自己的专业长处，在对小区停车位进行全方面调

研后，着手起草修订“嘉汇广场小区机动车停车管理办法”。2019年11月25日，形成了办法的征求意见稿。

为了避免出现业主“不知情”和“被代表”的情况。2019年11月30日，停车小组向具有小区停车管理经验的业主征询意见，对授权实施、停车资格界定、行车引导、行车规范等规则进行了细化，修订形成征求意见稿（1130版）。2019年12月8日，小组又向个别熟悉地库停车情况的业主征询意见，对地下车库子母车位、地下共有车位管理等规则进行了完善，并考虑制度与新能源汽车充电停放管理的兼容性，修订形成征求意见稿（1208版）。

几次征询意见后，原先考虑不完善的地方得到了进一步补充完善，而且在修订办法的过程中充分听取了业主们的意见，将可能出现的矛盾化解在了前端。

据了解，像石炜昕这样的业委会志愿者在嘉汇广场小区还有十几个，他们都是热心的年轻人，正是他们积极参与社区自治，才让小区这个“大家庭”越发和谐，且具有朝气。

科技公司老板成业委会主任 巧用“新技术”

位于静安区的达安花园小区是一个有着近20年历史的次新小区，共有2937户业主，是上海内环以内最大的一个小区。人一多意见就难统一，每个人对小区治理和物业服务等内容都各有诉求。在最近一次业委会选举时，共有100多名小区业主参加换届选举。经过一轮轮海选，最后小区业主陈振宇与其他10人脱颖而出，成立新一届业委会。与上一届业委会相比，陈振宇担任业委会主任的这一届明显更加年轻化，是一群70、80后的中青年。

与石炜昕经历不同，陈振宇是一家科技公司的老板。虽然之前在设计院工作过，也了解基层工作和社会治理方面的内容，但陈振宇以前更多扮演的是一个“围观者”，进入业委会还是头一次。

尽管一切都是陌生的，却并不影响陈振宇等人做好本届业委会

的信心。“我始终认为，年轻人做业委会工作有先天优势，时代变了，我们可以充分利用现代化技术，用电脑来提高工作效率，用新媒体来加强居民自治和引导。”陈振宇拿着一摞投票材料对记者说，以前这些材料都要一份份打印出来，再由业委会成员们手写编号和填写相关信息，不仅加重了业委会人员的负担，整体效率也非常低。随着年轻人的加入，“新技术”让这些问题已经成为了过去。

同时，年轻人敢想敢干，更有“对价”意识。“老人喜欢保守，以维修基金为例，他们经常守着维修金不用，或者寻找‘价廉物美’的物业服务。”陈振宇认为年轻人与老人在价值观上明显不同，“年轻人更相信‘一分钱一分货’，对于服务质量来讲更是如此，如果太追求低价，那么很可能得不到好的服务。”

在陈振宇看来，年轻人加入业委会也有局限性，那就是“有热情、缺时间”。为了弥补这个“缺陷”，业委会自身积极拥抱新技术，来提升内部工作效率。但是陈振宇也希望政府部门能够更多投入一些基础性的软件应用系统，“如征询意见系统和投票系统就非常实用，如果可以通过网上投票，那么业委会的压力将大大减轻，同时也可以有效防止舞弊。”

5000余名 青年“奔向”业委会

在上海的业委会系统中，像石炜昕和陈振宇这样的年轻人还有很多。记者从团市委获悉，为了进一步引领青年走出家门、走进社区，以社区为家、在社区当家，在“美丽家园”建设和社区治理中贡献智慧力量，早在2018年，团市委就在静安、闵行、嘉定、宝山4个区试点经验的基础上，联合市民政局、市房管局等单位，在全市推进“团青骨干参与业委会建设”，并且形成了良好的态势。

日前，上海青年业委会委员联谊会和上海物业管理行业协会联合开展了“业委会来了年轻人”交流活动。活动现场表彰了30余位在参与社区治理中贡献青春力量的业委会委员。同时，团市委、市建交工作党委、市民政局、市房管局还启动了“2020年‘青春社区·最年味最青春小区’评选”

活动。活动邀请了居委、业委、物业的代表共同发声，围绕“如何看待和处理‘三驾马车’的关系”、“未来住宅小区的治理格局”等热门话题展开探讨，为青年业委会委员们提供了不同视角的见解。

据悉，2019年以来，团市委围绕党的十九大提出的“打造共建共治共享的社会治理格局”的精神和党的十九届四中全会提出的“构建人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体”的要求，坚定不移往社区走。

各级团组织积极引领青年走出家门、走进社区，截至目前，全市团组织联系青年业委会委员1750名，覆盖近1000个住宅小区，动员超过5000名青年以服务代表、志愿者等形式参与业委会日常工作，引领青年在“美丽家园”建设和社区治理中贡献智慧力量。