

点赞欢迎！业委会来了小秘书

黄浦：依法建设业委会，维护业主合法诉求

□法治报记者 夏天

在上海，2 年前一颗埋在基层社会治理领域的法治“种子”，正开出更多可喜成果。因制定全市首个“业委会法治评估体系”，而荣获 2018 年中国法治政府奖的黄浦区半淞园路街道，于去年培养了首批“业委会秘书”已纷纷上岗；同时在黄浦其他街道，对业委会的法治化、自治化规范工作也正蓬勃开展着；在豫园街道，“业委会规范化运作评价”工作则有效形成了对业委会的监督管理机制。

“造超大城市中心城区治理标杆，续写黄浦基层治理的美好篇章。”在上月召开的黄浦完善街道管理体制推进基层社会治理创新工作部署会指出，黄浦始终坚持以人民为中心，不断夯实基层基础，有序激发社会活力，取得了累累硕果。



中生代、高学历纷纷加入业委会

“一开始，我只是一位社区‘热心人’，对小区内的公共事务非常关心，但又苦于没有相关知识。通过培训后，如今我在日常业委会工作中，可以运用专业知识和能力，帮助小区居民一起破解社区治理难题，将美丽家园建设得更好。”近日在半淞园路街道，走上工作岗位实习了一段时间的首期业委会秘书王宇洲坦言。

在半淞园路街道，有一项曾荣获 2018 年中国法治政府建设大奖的“业委会法治评估”制度。去年，这项制度再获一项“重磅”升级——街道启动试点业委会秘书制度，通过加强专业化培训，建设高素质的基层社区治理团队，以新机制再次为业委会“强身健体”，让更多具有专业知识的群体推动小区治理。据介绍，小秘书培训由政府搭建平台，委托律师团队和专业社会组织参与教学，培养具备更强专业能力和法治素养的“业委会秘书”梯队，同时鼓励有条件的业委会聘请这些秘书。

去年 7 月，半淞园路街道官方正式发布首期“业委会秘书招募令”，王宇洲就是顺利经过筛选的首批 20 名学员之一。据介绍，这批学员中 13 人的学历在本科以上，更有不少“80 后”，具有鲜明的年富力强、中生代烙印。

据街道方面介绍，目前社会上尚无现成的培训业委会成员的教材，因此半淞园路街道首批业委会小秘书们，都由专家根据实践情况直接编写教材，可以说兼具专业性和接地气。内容上，培训方案涉及到协助业委会处理日常事务、沟通物业公司、居委会、政府相关部门等方面。学成之后，这批学员将有效填补现阶段业委会老龄化程度较高、无暇于日常事务的短板。

培训结业后，首批 20 位业委会小秘书被正式分配至街道辖区内的 19 个小区业委会，开展为期两个月的兼职实习。在王宇洲的同事们看来，这位专业秘书上岗后，许多业委会过去的难题都迎刃而解：“以前我们处理具体问题、联络居民居委都很在行，但系统地编写材料、整理文档却很吃力，也忙不过来。现在有了像王宇洲这样的‘强援’，我们得以腾出更多时间精力，为业主们解决实际问题了！”

力邀“智囊团”服务居民

“主任，你知道我们小区的物业费怎么推算出来的吗？”“不清楚，不过马上我们去参加个活动，就一定会明白了！”近日，小东门街道业委会主任依法自治促进会组织了一场主题为“物业服务费构成”的沙龙。聚焦近期业委会关心的物业服务费收费标准以及如何合理调整物业服务费等问题，沙龙特别邀请上海市政府采购中心评审专家、上海市房管局物业个人评标专家蔡庆老师和业委会成员们一起，就物业服务费算一算。

蔡老师首先从物业服务费的定价机制、物业服务费构成以及影响物业服务费的重要因素三个方面入手，详细介绍了小区物业服务费的构成及测算方式。他现场以阳光公寓小区为例，分析现有物业服务人员配置比例、人员工资占额、设备设施日常能耗、项目日常运营成本细列等方面，帮助业委会成员们更直观地了解物业运营成本与收入，更好地监督物业服务企业。

互动交流环节中，各业委会成员们展开积极讨论与沟通，气氛十分热烈。蔡老师还在现场逐一解答大家的提问，并用实际案例做讲解，大家纷纷表示很有收获。

小东门街道的“业委会主任依法自治促进会”成立于 2019 年 8 月。当时该街道认为，业主委员会是住宅小区内新兴的维护业主物权的自治力量，是党建引领基层社区治理的重要主体。



半淞园路街道举办的首批业委会秘书培训班



豫园街道开展业委会规范化运作评价



近日，老西门街道邀请律师为部分业委会工作人员开展《民法典》培训

如何加强业主委员会建设，切实推动业主委员会的良性发展已成为当前社区治理、依法自治工作中的一项重要内容。希望通过成立依法自治促进会的形式，提高业委会主任依法履职的能力，提升业委会规范运作的水平，进一步夯实社区治理工作基础，完善社区治理工作机制，推动党建引领下的“三位一体”发挥作用。

根据小东门街道对促进会的要求，辖区内要进一步强化基层党组织对业委会的政治、思想和组织领导，进一步加强党建引领下的业委会规范化建设。在专业和服务方面，业委会要突破既往存在的业务不熟，专业知识缺乏等问题，通过促进会中设立的“智囊团”，帮助业委会更好地提供专业服务，解决住宅小区综合治理难题。依法自治方面，街道希望通过促进会，推动业委会的依法民主选举、民主管理、民主决策、民主监督和民主协商，维护业主合理合法的诉求，促使小区在平等协商的环境下共建共享共发展。

开展业委会规范化评价

“设施改善情况好，小区旧貌焕新颜，居民看在眼里，记在心里，对业委会的评价也水涨船高。”获得今年豫园街道的优秀业委会主任荣誉的太阳都市一期业委会主任杨振保笑着表示，如今太阳都市居民区正在“三架马车”的指引下逐渐实现环境美化和居民生活理念升级，其中业委会规范化建设更是十分关键。

在太阳都市居民区，去年通过结合“悦美大都”和“绿美大都”两个自治项目，开展了多场别开生面的环保活动。通过闲置物品集市和亲子运动嘉年华相结合的形式，增强了社区居民的归属感和小区凝聚力。不少社区居民表示：“现在小区环境跟上时代了，绿色的生活口号也要喊起来。我们太阳都市的社区工作者用心为我们居民设计了这样精彩的自治活动，未来，大家一定会更加积极参与此类项目。”

近年来，豫园街道巧用社区党组织利用红色业委会破解社区治理难题，启动“业委会规范化运作评价”工作，并以社区党组织、居委会、业委会组成“三驾马车”，为社区的综合治理赋能增效。街道在提出“精治豫业”的口号同时，启动了“豫园街道业委会规范化运作评价”工作，从业委会日常工作的规范化入手，有效形成对业委会的监督管理机制。

据介绍，由街道自治办、房管办、各居民区以及德同宜居组成的评价小组共考核了业委会 12 家（除太阳都市二期因换届未参与考核），实现了住宅小区的全覆盖。考核发现，豫园街道业委会总体规范程度较高，其中有大都一期、佳成大厦、豫园小区、露香园四家业委会得分均超过 90 分，获评为优秀。其余 8 家业委会规范率也达到了 100%。如今的业委会，在业务的熟练程度以及对于程序的规范程度相较于之前均有提高。在此基础上，街道还逐步开展“七个一”系统工作，即为“一套对于业委会工作指导监督的体系、一轮业委会规范化运作的绩效评价、一本豫园街道业委会工作指导手册、一系列业委会规范化运作培训课、一次针对性的业委会沙龙、一轮点对点的个别辅导以及一次外出参观学习”，以此进一步改善和提高各业委会的日常工作能力。

社会治理创新 基层样本

上海市委政法委 联合主办
上海法治报社