



■桂南小区经过升级改造后,居住环境逐步改善。

「困局」

小区曾长达10年无人管理

桂南小区建于20世纪90年代,是个典型的老旧小区,与外面中心城区拔地而起的高楼大厦相比,显得有点格格不入。小区共有12座楼18条梯,209户约700人居住。

2006年物业撤场,随后在长达近10年的时间里,小区处于开放式无人管理状态,外来车辆乱停放、偷盗失窃、治安混乱、树木横生等问题时有发生,居民饱受小区“真空型”管理带来的负面影响。

“那时候小区的车停得非常乱,外面商铺的车、桂城医院病人看病的车,都涌进来小区停。”桂南小区自治小组组长刘淑英坦言,那时候出入都不方便,连消防通道都被堵塞了,存在非常大的安全隐患。

彼时,桂南小区也试着成立业主委员会,希望业委会可以带领大家改变这种窘境,但由于涉

及到多方利益问题,最终还是没选出来。

当时间来到2015年,属于这个老旧小区

的蝶变契机来了。

面对一个没有居民自治组织、没有物管的小区,“创熟”工作是如何展开的?当时,桂一社区党委联合桂城街道“创熟”课题组根据小区居民的需求,通过实地走访、项目组研讨等,着手推行桂南小区“楼长制”志愿服务,通过自治方式解决小区难题。社区通过培育小区居民自我组织、自我管理、自我发展能力,提高公共意识和公民责任,让小区治安趋向稳定,公共卫生变得整洁,车辆停放变得有序,邻里关系更加融洽。



■桂南小区内划分有整齐的停车位,车辆有序停放。

「破局」

一场又一场楼道会选出楼长

2015年11月,沉寂了很久的桂南小区在一天夜晚热闹起来,不少热心居民一边帮忙挂横幅,一边搬着凳子,在小区的空阔地方布场,并发动其他业主一起参加。这是这个小区的第一场楼道会议,与街道“创熟”课题组、社区“创熟”团队一起探讨小区的发展问题。

围绕着“小区如何开展治理”的话题,社区“创熟”团队邀请居民说出心中的想法,有些居民对小区治理颇有看法,这时社区“创熟”团队就会与这些热心居民进一步交流,并将他们纳入楼长人选。这样的楼道会,在桂南小区召开过多次,有时是一条楼梯,有时是两条、三条楼梯的户主一起开会,会议经常到晚上10时才结束,社区也由此选择出热心公共事务的楼长。

最终,借助小区活动和楼道会,桂南小区通过社区挖掘和居民自荐等,确定18位楼长。2016年9月,小区通过居民投票,从18位楼长中选举出9位自治小组成员,作为小区的决策层。作为党员出身的袁姨和水哥、英姐等人成为了自治小组的骨干成员,组成桂南小区自治志愿服务队。

袁姨记得在自治小组选举前,她与楼长们挨家挨户上门征询居民意见,主要问居民是否同意成立自治小组,是否同意请回小区保安以及安装门闸。“因为不少居民白天要上班,这些工作都是在晚上进行,他们下班回来了就拦住询问是否赞成。”袁姨说,那个时候一直做调查做到晚上11时,挺辛苦劳累的,但是为了自己的小区,觉得这样的付出很值得。

桂城桂南小区借助“创熟”挖掘楼长队伍,选出自治小组,破解“管理真空”

从无人管到自己管 老旧小区迎来新生

在南海大道旁,快速崛起的高楼商厦间,散落着不少老旧小区。桂一社区是桂城最老旧的社区之一,聚集着不少超过30年楼龄的老旧小区。桂南小区是桂一社区15个居民小区之一,是“创熟”的选点小区,2015年,桂城街道“创熟”课题组联合社区团队到桂南小区推进“熟人社区”创建。

小区推出楼长、选出自治小组,自主开展环境卫生、楼道亮灯、车位管理等方面的治理,经过近7年居民自治的探索,小区实现了从无人管理到有序自治。如今,桂南小区正在有序翻新外立面,这个建于上世纪90年代的老小区,按照计划将在今年底完成环境提升建设,展现全新面貌。

「成效」

从无人管理到有序自治

小区里有了楼长和自治小组,意味着这个小区有了治理重心,也知道从何下手。桂南小区共有12栋楼,但是都没有安装电灯,出入极其不方便,尤其是一些长者容易摔倒。于是,自治小组把目光放在楼道的灯光照明上,在街道、社区带领下积极推动“亮灯工程”。

随后,楼长们便拿着手电筒分头行事,晚上等居民回家,他们就打着手电筒,挨家挨户上门征询意见,同意就签名。他们也碰到有些不同意安装的业主,认为自己家门口已经自行安装了,没有必要再重复安装。为了统一安装,楼长们又开始做业主思想工作,一个多月以后,小区每条梯的每层楼道的灯都亮起来了,方便居民夜晚上下楼梯。

通过这样的举措,楼长的工作也赢得居民的信任。自“亮灯工程”后,小区“创熟”同路人在社区带领下逐步推进修剪大树、车位分配等小区重大工程,共同改善居住环境。

“桂南小区的治理工作就是这样一点一滴做起来的,这背后离不开热心街坊的付出。”桂一社区党委委员、“创熟”专干阮明杰说。

因治理有效,2017年,桂南小区还被选为桂城街道美丽乡村项目。

2020年,随着国家全面推进城镇老旧小区改造工作的实施,桂一社区被选为广东省老旧小区改造试点,桂南小区、富华街等多个老旧小区纳入二期外立面改造范围,居民的居住环境正在逐渐焕新颜。

如今,走进桂南小区,可以看到各栋楼宇都有统一风格的全新外立面、铝合金门窗和护栏,整个小区看起来十分高档,全然不觉已有30多年楼龄。小区里的环境也十分舒适,干净平坦的沥青路,规划有序的停车位,设施齐全的活动空间,居民们都对改造成效十分满意。

看着这些喜人的变化,每天在门岗值班的英姐内心也感到很自豪。无论是早前的地下管网、三线整治,还是如今的楼宇外立面翻新,她与其他自治小组成员和热心楼长都参与其中,往下逐家逐户走访收集意见,往上积极发声传达民意。

“我们彼此之间合作、互补,一起把小区的治理工作做好。”英姐说,以本次老旧小区改造工作为例,他们一次次敲开了街坊邻里的门,收集改造意见,传达最新文件精神,齐心协力推进此项民生工作。



■自治小组成员英姐每天都习惯在小区里巡查一次,发现问题与门岗人员沟通交流。



■桂南小区自治骨干成员齐聚,成立街坊会,推进小区综合治理。(资料图片)

「推广」

毗邻老旧小区 吸收自治经验

如今,英姐与自治小组将大部分时间都花在小区治理上,每天都习惯在小区里巡查一次,发现问题即时落实整改。最让她们头疼的就是小区里的停车位管理问题,由于供不应求,常常需要协商解决停车问题。

自治小组成员介绍,小区目前划定70个停车位,据桂南小区停车管理的规定,每辆车每个月至少要在小区停15天,才有资格租用车位。车位的安排处在变动之中,有的业主搬出去,需要收回,有的买入这里,需重新安排车位。这些都由自治小组进行安排和协调,并形成了规定,使得小区可以高效、良性运转。

由于桂南小区自治经验丰富,在不远处的富华街小区也学习并吸收了这样的自治“秘诀”。富华街小区楼龄长、无物管、出租房多,治安、卫生和停车等问题突出。因此,富华街小区也是先成立了楼长队伍,吸纳了桂南小区的楼长治理经验,在此基础上又成立了自治小组,通过例会制度、机动会议制度、社情民意收集制度、议事协商公开制度等,搭建小区自治的平台与机构,完善与总结居民参与社区公共事务的运作模式。

如今,这里的自治小组正在商议划分、管理停车位问题,以及进一步推进老旧小区改造工作。在富华街小区的后面就是桂一社区老旧小区改造工程项目部(外立面二标段),年轻的自治成员时不时就过来这里跟施工人员沟通,合力推进旧改工作。

可以看到,桂城“创熟”通过推动小区自治志愿管理模式着力破解老旧小区管理真空问题,以组建楼长、自治小组等形式将群众动员起来,组织起来,以适切服务破解居民关注的停车难、小区保洁、公共设施老化等民生问题。桂城现在共组建老旧小区自治小组58个,还以老旧小区改造为契机,把小区改造与加强基层治理、服务民生有机结合起来,分类施策、精准改造,多举措推进居民参与老旧小区共建共治共管,做好惠民实事。

在这样的统筹框架下,桂城的老旧小区改造进一步提速,按照“政府引领、社区指导、业主主体”的原则,以熟人社区等为主线,充分发挥“创熟”力量、党员力量,促进基层自治水平的提升,实现老旧小区自治管理与设施改造长效管养,巩固共同缔造成果。



■桂南小区变得洁净、有序。