

党建引领 合力破解社区治理难题

狮山通过小区设立党支部、宣传《民法典》等方式，开辟基层善治新境界

狮山镇乐安社区同乐花园道路干净、绿草如茵，罗湖社区罗村花苑A区攻克旧楼加装电梯难题，莲子塘村推进“三旧改造”提升村民收入……这些喜人变化，正是狮山以党建引领，破解基层村（社区）治理难题取得的成绩。

12月12日，狮城社区湖景湾党支部、业委会、物业公司三方聚在一起，商讨2021年小区元旦晚会的相关事宜，有了公共收益，该小区的服务越来越多元化。

党建引领，开辟基层善治新境界。目前，狮山镇正通过设立小区党支部、党员示范带头、楼长推动等方式引导成立业委会，解决住宅小区“管理难、矛盾多”的问题。利用《民法典》的不断宣传普及，在社区推行“三旧改造”项目，提高土地利用效率，为高质量发展腾出空间，促进城乡融合发展，不断提升居民的获得感、幸福感。



湖景湾党支部、业委会、物业公司商讨小区元旦晚会事宜。
珠江时报记者/李福云 摄

创新模式解决小区治理难题

位于乐安社区的同乐花园建成于上世纪90年代初。如今走进小区，道路干净，绿草如茵，休闲设施齐全，停车秩序井然。谁曾想，这曾是个设施陈旧杂乱、环境卫生差、车辆乱停放的老旧小区。

“当时由于没有物业公司愿意进驻管理，小区居民怨声载道。”同乐花园业委会主任谢竟辉介绍，在社区党委的指导下，该小区成立业委会，并由业委会承担起物业管理的职责，为居民提供日常服务，解决无物业公司管理的难题，一改小区往日脏乱差的局面。

业委会挑起物业管理的重担，是乐安社区根据实际情况在无物业小区尝试的一种治理新模式。“大家都想把小区管理好、建设好，但是社区力量有限，居民中没有人扛大旗，说一次散一次。”乐安社区党委委员林智杨介绍，为此社区因地制宜，制定了党建引领下的业委会、自我管理小组、楼长制三级基层治理结构。即首推小区成立业委会，条件未成熟的小区成立自我管理小组，散楼则实行楼长制，三层递进提升社区治理精细化水平，让居民住得舒心。

旧楼加装电梯难是普遍存在的问题。12月12日，记者获悉罗湖社区攻克了这一难题，“解题人”正是该社区罗村花苑A区党支部。罗湖社区党委委员吕红磊介绍，该社区以尊重民意为宗旨，构建“党支部+业委会（职能部门）+社工+楼长”的综合治理平台，充分发挥小区党员示范带头作用，鼓励小区党支部书记、党员担任业委会主任、委员，打造“红色业委会”，化解小区治理矛盾。

“上任后，我们根据业主诉求，首先换掉了不作为的物业公司，提升小区管理服务，解决小区停车难、乱的问题，还攻克旧楼加装电梯一事，其中一栋旧楼近日将有望用上电梯。”罗村花苑A区党支部书记、业委会委员陈国浩说。

“小区成立业委会，由房管所大力支持与全程指导，从筹备到细则由社区党委来把关，加快业委会建设，解决困扰基层治理的难题。”狮山镇房管所所长刘显舜表示，党员参与小区治理形成的“红色业委会”，也是狮山镇目前大力推行的模式，用党员的严格自律、高觉悟，增强业委会纪律意识，确保其良性发展。

楼长助力业委会成立

加强小区业主的联系，帮助成立业委会，为业主充当“传声筒”……如今很多小区里都存在这么一群业主，他们叫“楼长”，为楼栋居民服务、传达讯息。楼长制的实施，有助于社区重建“熟人社会”，为推动业委会成立打下坚实的群众基础。塘中社区便借助楼长制，帮助小区成立业委会。

“物业小区的居民彼此间都不熟悉，要成立业委会，就必须利用楼长的熟人关系建立彼此间的信任。”塘中社区党委委员林凉欢表示，目前社区内的中恒海晖城、西堤国际花园两个小区准备成立业委会，它们的共同点就是从服务小区一年多的热心楼长中挑选业委会主任及成员，群众支持率很高。塘中社区将以此作为试点，推动社区其余小区尽快成立业委会，实现旧楼有楼长、物业小区有业委会、片区有党支部的治理模式。

罗湖社区长信银湾小区在两次推动成立业委会失败后，也开始在一些小区摸索先楼长制后业委会的模式。“长信银湾有居民5300多户，面积广、人口多，成立业委会确实有难度，两次业主大会投票参与业主人数及建筑面积均未过半。”吕红磊介绍，目前长信银湾小区有90多个楼长，通过召开联动多部门参与的楼长会议，收集居民意见，其中大部分意见能够在会议上得到及时、明确的回复或者找到缓解方法，楼长议事在处理小区问题方面的效果立竿见影。

“有了楼长，小区氛围活跃了很多，他们还成功申请了镇的公益创投项目，获得1万元的公益创投资金，均用于小区日常活动中，这些都为第三次申请成立业委会提供有力支撑。”吕红磊说。



罗湖社区联合长信银湾楼长在小区开展摩电宣传活动。（受访者供图）



狮山举行民法典宣传活动，吸引很多市民参与。



狮山举行民法典宣传活动，市民带着孩子前来参加。
珠江时报记者/马一右 摄

党支部+业委会共管共建

据悉，目前狮山镇共成立了34个业委会，另有5个在筹备中。如何加强业委会规范化建设，发挥业委会在基层社区治理中的重要作用，促进小区和谐稳定，提升人民群众的获得感、幸福感，给基层管理工作提出了更高的要求。

狮城社区以在小区设立党支部的模式，构建社区党组织指导、小区党支部监督、业委会负责的三级组织架构，在重大事项的商议、决策和实施上互相配合，及时公示相关信息。

12月12日，狮山镇狮城社区湖景湾党支部、业委会、物业公司三方聚在一起召开每周六例行的碰头会，解决上周业主反馈的问题，并商讨2021年小区元旦晚会的相关事宜。据悉，自从该小区成立党支部后，党支部书记刘月嫦积极与业委会一起解决小区问题，开展便民服务及娱乐活动，小区业主的获得感与幸福感不断提升。

当天上午，刘月嫦就组织业委会、物业公司及居民开展了一次小区大扫除活动，及时清理小区卫生黑点，并查看业委会近期的财务报告。“业委会将每一项收支明细全部打印出来，张贴在小区公告栏及楼栋门口，公开、透明，小区居民随时可查阅。”刘月嫦说。

“在大家联手出谋划策下，盘

活了小区公共资产，增加了公共收益，这些收入全部用于小区的建设及服务。”湖景湾业委会主任朱雪莲表示，她的目标是小区实现“六个一”，包括每年一期小区夏令营、狮山第一个小区幸福院等。

“有困难找党支部，找业委会，民有所呼，他有所应”成了湖景湾小区居民的共识。小区居民周先生说：“不到一年时间，小区发生了居民喜闻乐见的变化，人工湖的水不臭了，两个球场翻新后焕然一新、加装了监控使小区更安全。”

在小区成立党支部的还有罗湖社区龙光悦龙庭小区，该党支部不断推动物业公司对小区存在的安全、卫生等问题进行改善，存在的邻里纠纷、电梯维修、消防安全等问题也得到了及时解决。“党支部穿针引线，协调解决业主与物业公司之间的矛盾，让党跟业主的心更近。”吕红磊说，社区积极探索建立“小区党支部—业委会—居民”的三级管理服务网络，构建“党支部引领、业委会示范带动、居民主动参与”的小区党建管理服务新机制。

“业委会作为社区群众自治组织，存在组织不健全、缺乏履职基本业务能力等现象，而将业委会与党支部有机融合，则有效提高了基层的自治能力，使业委会逐渐规范化。”刘显舜表示。

借力《民法典》提升市民幸福感

业主委员会成立难，是多年来小区物业管理存在的普遍问题。如何破题？狮山镇除了党建引领、政府部门及社区推动、楼长制助力外，还将借力《民法典》，鼓励小区积极成立业委会。

11月28日，狮山镇举办第四届法治文化节，活动以《民法典》宣传为主线，向市民普及各类法律常识。让狮山镇博爱社区居民范以秀期待的是《民法典》中有关业主大会、业委会的相关规定。她多处奔走了解实施细则，为她所居住的锦绣华庭小区成立业委会做铺垫。

刘显舜介绍，狮山镇共有122个物业小区，由于各种原因成立业委会的只占1/3，而《民法典》实施后将改变这一滞后的局面。“根据《民法典》，小区最重要的业委会选举，业主表决同意率达到业主的1/3即可，这大大降低了小区业委会成立的门槛，有助于幸福小区的建设。”刘显舜表示，但《民法典》要求2/3以上的业主参与表决，这就需要前期做好宣传，同时可以考虑创新模式，引入互联网开会的“云”模式，解决业主大会召开难的问题。

“我们普法办会联合相关部门，在社区甚至进小区大力宣传，按《民法典》规定为想要成立业委会的业主提供法律法规解读，同时为业委会成员、小区物业开展知识培训，指导大家依法办事。”狮山镇

普法办公室副主任蔡月桂表示，此外还将走进农村开展普法活动，让村民知悉《民法典》将给他们带来的变化，包括农村土地的新规。

“现在农村土地基本上是以经济社为单位进行流转，而《民法典》对农村土地的新规定，让农民可以自己决定把土地进行出租、入股或以其他方式进行流转，这将提高土地的利用率。”广东树本律师事务所律师叶叶表示。

当前，城乡之间的界限越来越模糊，狮山镇莲子塘村有不少村民住上高楼，不仅出门见公园，村里配建了幼儿园、小学、卫生服务中心、商业广场等。

为了提高村民的收入，让大家富起来，莲子塘村推行“三旧改造”项目，促使当地西太、东一、东二、南一、南二5个经济社连片发展，建设商品房、大型商业综合广场等。

“无论是改造前的土地问题，还是改造后小区成立业委会，《民法典》都可以为我们提供依据，化解改造前后带来的矛盾纠纷，维护村民的利益。”莲子塘村党委书记、村委会主任、经联社社长萧显坚表示。

土地的有效流转，不仅可以形成大规模的产业化发展，增加村民的收入，促进当地经济增长，还为狮山镇高质量发展腾出空间，促进城乡融合发展，从而让市民在狮山这座幸福城市中，走向更美好的生活。



长信银湾楼长开展亲子活动，服务小区业主。（受访者供图）