

多维世界

责任编辑:郭 爽
微博:<http://t.ximmin.cn/guoguo11>
邮箱:
9773859@qq.com
热线电话:22897276



全市首批业委会秘书培训开班

日前,全市首批业委会秘书培训班在市建设管理职业技术学院开班。由各街镇试点选派的首批业委会秘书以及各区社会工作部、区房管局工作人员共 630 余人参加培训。

业委会秘书制度立足上海超大城市治理特点,有针对性地破解小区治理长期痛点,维护人民群众切身利益,助推超大城市治理体系和治理能力现代化建设。前期,市委社会工作部、市房管局出台实施意见,明确一般由社区工作者兼任业委会秘书,支持和帮助业主委员会依据法律法规和业主大会授权处理日常事务,提升业主委员会规范运作水平。根据“先培训、后上岗”原则,要通过系统性培训,确保业委会秘书掌握岗位职责所需政策法规、实务技能和操作规范,具备专业素养和实践能力。

本次培训分现场培训、线上培训和线上测试 3 个阶段,培训课程包含党建引领物业治理的理念与实践、物业管理政策法规、业主大会及业主委员会规范化建设、业委会工作制度、物业服务企业选聘规定,以及业主共有资金使用管理制度、公共收益管理与年度审计、业委会秘书实务经验分享、物业治理及纠纷调解实务、物业治理典型案例分析、基层治理智能化助手等。参训人员通过线上测试后方可正式上岗。

来源:“上海社会工作”公众号

宝华现代城:根治排水顽疾,守住精致风貌

“现在遇到下雨天,小区再也不会积水内涝,特色景观也全部翻新,实在太好了!”谈及小区的变化,宝华现代城居民王阿姨连连点赞。

曾经,每逢雨季,宝华现代城的地下管网便“力不从心”,积水漫路、排水阻滞,精致的门面下藏着老小区的通病。去年 12 月,在区房管局的专业指导、街道的统筹协调下,宝华现代城雨污水混接改造工程正式动工。工程以精细化治理、人性化服务赢得居民一致好评,既根治了基础设施顽疾,又完好保留了小区特色风貌。

打通民意“连心桥”

“小区当初设计处处精致,要是改造把石板路、异型砖、木栈道、定制井盖这些特色设施毁了,实在可惜。”改造启动之初,不少居民心存顾虑。居民区党总支依托“居民区一片区一楼组”三级网格化治理体系,开启全方位、立体化宣传答疑工作。通过多元渠道,用通俗易懂的“家常话”,向

居民讲清改造目的、施工范围与实施流程。同时,在街道和区房管局的安排下,邀请工程设计师进驻社区,面对面解答居民各类疑问。

为最大程度保护小区原有景观设施,改造工作专班多次组织设计方、施工单位、小区“三驾马车”及居民代表开展现场踏勘,反复调整管线走向、缩小开挖范围,尽量避让大树根系、保护特色景观。所有施工方案、调整细节全程公示,从“怕折腾”到“看得懂、能参与”,居民的顾虑逐渐消失。

守住小区“高颜值”

既要改出基础设施“新面貌”,也要守住小区原有“精致风貌”。施工队针对居民最在意的特色设施修复下足功夫:单独为印有宝华专属



标识的井盖开模,全面对标原版;异型砖和景观石材等设施的原材料交由小区“三驾马车”比对,确认符合原貌标准后再开展铺装复原作业。在街道管理办和居民区的协商下,创新推行样板段引领模式,在广延路 555 弄 5—6 号楼路段打造标准化施工样板,从铺管回填到路面、绿化恢复全流程公开,居民实地观摩提意见。样板效果得到全体居民认可后,再全面铺开施工。

为保障施工全程规范有序,居民区搭建“党建+自治”治理模式,

组建党员、志愿者骨干巡逻服务队,挖掘小区土木工程专业人才,手把手带教志愿者学习专业知识,让普通志愿者变身“民间工程监督员”。

解锁治理“新温度”

施工期间,居民区始终坚持“居民事、居民议、居民管”,居民有诉求随时提、有问题马上办,对于复杂的问题上报街道统筹协调。有居民反映施工噪声影响周末休息、干扰学生网课学习。居民区第一时间协调施工方调整作业计划,实行错峰施工、分时作业,将破碎、挖掘等高噪声工序全部安排在工作日开展,周末延后开工时间,避开居民休息和学生学习时段,实现工程进度与民生体验双向兼顾。

如今,雨污水混接改造工程圆满收官。地下管网焕然一新,雨天积水成为历史,石板桥、木栈道、定制井盖完好如初,绿化更显层次。这场改造不仅治了“里子”的痼疾,更守住了“面子”的风骨。

大宁路街道 供稿

从“杂物间”到“连心桥”,解锁楼道治理共建共享新密码
小楼道撬动大治理 小空间汇聚大民智

楼道是居民每天进出的必经之地,也是邻里关系最直接的“交汇点”。近日,华泾镇“泾彩聚民智 汇策启新篇”楼道治理创享系列活动走进华泾路 505 号党群服务中心。居民、楼组长、基层治理代表和青少年坐到一起,聊聊楼道里的那些事,也把各自的好点子、好做法带到现场,共同为楼道治理支招。

“十朵金花”是馨宁居民区探索出来的一支楼道自治队伍。据居民区代表介绍,这些“文明楼道合伙人”把目光聚焦到居民身边的小事上,哪里有需要就往哪里靠。原本需要社区工作人员协调的许多楼道事务,有了居民自己的参与,慢慢变成了“大家商量着办”。

在大桥居民区,“一楼一品”则成为楼道治理的另一种打开方式。“连心桥·暖心湾”特色楼道里,居民一起挖掘楼栋特点、组建自治队伍,还共同商议楼道文明公约。

明丰居民区楼组长则结合日常工作,分享以身作则化解邻里矛盾、带动全体居民参与楼道共管的实操经验,以接地气的行动思路,让楼栋日常管理更有序、邻里相处更和睦。

3 个案例,做法各不相同,却都指向同一个关键词——“居民自己来”。从有人带头,到大家参与,再到共同维护,一方小小楼道,成为观察社区自治活力的一扇窗口。

这份“主人翁意识”,也延伸到

了孩子们的画笔中。此前,华泾镇面向辖区青少年开展“童画美好楼道,共创文明华泾新图景”创意作品征集。活动现场,两名获奖学生代表拿着自己的作品走上台,分享创作时眼中的“美好楼道”。

紫阳中学学生用充满童趣的画笔描绘整洁有序的楼道和邻里和睦的生活场景;民办华育中学学生则把垃圾分类、清洁能源等元素融入画面,从孩子的视角表达对绿色、文明社区的理解。

现场还设置了趣味“你划我猜”互动游戏,禁止高空抛物、禁止楼道吸烟等楼道安全文明关键词成为游戏谜题。参与居民与青少年在轻松欢乐的氛围中熟记楼道安全文明规范,

把践行楼道文明的意识记在心间。

活动最后,一面“楼道治理金点子”留言墙前围起了不少居民。有人写下让楼道环境更整洁的好点子,有人提出邻里矛盾调解的新建议,也有人琢磨着让楼道公共空间更有温度的金点子。一旁的“童画美好楼道,共创文明华泾新图景”优秀作品展也吸引着居民驻足。

楼道虽然只有几平方米,却连接着千家万户。华泾镇把居民的自治经验、孩子的奇思妙想和大家对社区生活的真实期待汇聚到一起,让楼道治理从“社区来管”逐渐走向“大家一起管”。小小楼道正成为居民参与社区治理、共建美好家园的生动切口。

华泾镇 供稿

社·区·说·法

业主花钱买的拥有产权的车位,是否想怎么利用就能怎么利用?肯定不少人会脱口而出:“那当然。”“我有产权我做主,想怎么用就怎么用。”上海的李女士在其产权车位上储物,物业公司要求其移除,但李女士并未配合,之后物业代为存放,致使部分物品受潮霉变。李女士将物业起诉至法院。物业是否要承担赔偿责任?业主合法取得车位产权,是否可以不受约束随意使用?

李女士购房时,同时购置了一个地下产权车位,标注为“特种用途”,即平时可正常停车使用,也可买卖过户,但受规划、人防法规约束,战时需服从政府征用,不得破坏人防防护结构,不能私自改造车位。李女士入住后,在车位上放置了一个储物柜,用于存放酒类、玩具等物

品,俨然成了一个“私人小仓库”。物业公司收到了有关部门的责令改正通知书。

上海市闵行区人民法院书记员李雨箐表示,有关部门发出责令改正通知书,要求该小区物业公司对业主在地下车库公共部位擅自堆物的行为限期整改。收到通知后,物业公司多次联系李女士,要求她自行清理储物柜,但李女士一直未予配合。无奈之下,物业公司只好将储物柜暂时移至公司仓库保管,并告知李女士尽快去领,但她一直没去。等到李女士想取储物柜的物品时,发现柜中部分物品因受潮发霉,她向法院起诉要求物业公司赔偿 1.4 万余元。李女士认为,地下车位属于她的私有产权,而非公共区域,物业公

司未经许可强行处置她车位上的物品,且并未妥善保管,严重侵犯了她的私有财产权。

物业公司答辩强调,地下车位使用用途为停车,他们对车库整体公共安全以及环境卫生有权进行管理;此外,物业公司曾多次联系李女士移除或取走柜子,已尽到合理的保管义务,不应承担赔偿责任。

上海市闵行区人民法院新虹桥人民法庭(虹桥商事法庭)法官万涛主审此案,他强调,业主、使用人,应当按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用车位,不得擅自改变车位使用性质。

原告在地下停车位安装储物柜的行为,改变了车位的用途,同时储物柜存放的酒类、玩偶、玩具、收纳

箱等物品,也对整个地下车库的管理带来了消防安全隐患。被告多次通过张贴告知单以及微信、电话等方式联系原告清理整改,原告均未予以理睬,实属不当。

原告储物柜被清理后,被告及时告知原告可至被告处领取相应的物品,但原告急于至被告处领取,导致储物柜内部分物品发生损坏,相应责任应由原告自行承担。

据此,法院一审判决驳回原告李女士的全部诉讼请求。李女士不服,提出上诉。二审驳回上诉,维持原判。

产权车位难道不是想放什么就放什么吗?随意处置有何隐患?法官表示,享有产权,并不等于取得任意处置权。地下车库的用途本身就是

停放车辆,业主在车位上长期摆放固定储物柜,实质是将车位变更为储物空间,既违反合同的约定,也不符合不动产按规划用途适用的法律规定。地下车库的交通、消防、照明均是按照整体规划进行建造设计,随意违规处置,将会影响地下车库的整体使用秩序,带来消防安全隐患,进而侵害其他业主的权益。

闵行区人民法院新虹桥人民法庭(虹桥商事法庭)庭长黄秉璋强调,法律保护私有产权,但同样划定了权利行使边界:即不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

类似于在车位上储物,为了自家的“方便”却成了大家的“隐患”的情形,物业公司应当“该出手时就出手”。法官也提醒广大业主,应树立规则意识,在合法合规的范围内行使权利。

来源:央视新闻

产权车位能当私人储物间吗?