# “党建引领＋小区自治”越秀区大东街“新探索”破解社区管理难题

“党建引领”如何和“小区自治”相结合？近日，广州市越秀区大东街做出了有益探索。在小区居民因为电梯维修方案争持不下，小区业委会、业主大会运作陷入僵持的情况下，基层党组织积极介入，以《广州市物业管理条例》为抓手，最终将事情引入解决的轨道上。

缘起：小区电梯故障意外引致住户对立

事发在广州市锦桦大厦。该小区位于越秀区老旧城区大东街道东华东路段，为南北两座33层高住宅楼宇，共有421户1155名住户，楼龄已逾20年。

2016年，该大厦居民出行依赖的六座电梯已经运行了超过十五年，期间故障频发，到了2018年更是被监管部门定性为存在较大安全风险并建议整机更新或改造。“电梯问题”却意外让以往低头不见抬头见的街坊分为两派。

据了解，锦桦大厦每座单元有三台电梯，其中中间电梯只停17层及以上的高楼层。但长期以来。

没有用上这座电梯的低层业主却因为其属于公摊地段的公共设施而分摊了管理费。有低层业主代表就提出，应该借着这次大修让中间电梯加开“梯门”，让低层业主也能使用该梯。

这个提议激起小区广泛争论，低层住户大都赞同这个提议。但17层以上部分住户认为，加开电梯梯门可能导致大楼结构安全出现问题，而且影响高层住户对中间电梯的使用。

矛盾随着讨论的深入而进一步激化，有住户回忆，“当时一个小区，三个微信群，两种不同意见”。

发展：小区议事停摆，社区果断介入

小区业委会这时候主持议事也有了困难。小区所属的长庚门社区党委书记张意君介绍，2019年末，原业委会在启动电梯整修更换工程后，因意见僵持而逐渐呈现议事无力化。她表示，原业委会做了大量工作，用书面召开了一次业主大会，结果赞成和反对的业主各占接近一半。业委会成员在每个周末又召开业主沙龙，试图弥合两方意见，但应者寥寥。

社区一边是纠纷不断，一边是业主每天在险象环生的电梯里战战兢兢的僵局。张意君说，街道基层组织的工作人员很担心，并主动介入。她回忆，那段时间刚好有一批新党员要到社区报到，社区选择了其中35名业主，召开了多次党员会议，明确了党员们无论住高层还是低层，先放下心结，尽快让社区议事有效运作，避免因为议事瘫痪而出现险情。

2020年，小区贴出了《告全体业主一封信》，发出了“以社会主义核心价值观为指引，搁置争议优先解决公共出行安全”的倡议，获得了近80%业主的认同。这个结果让社区的党员们都非常振奋，随后，在小区中公开招募一批愿意与党组织一起致力解决小区问题的业主志愿者。他们认为，小区业主都是关心社区事务的，无论利益诉求如何，都有必须把他们拧成一股绳，转化为建设社区的“正能量”。

破题：成立广州市新条例下首批物业管理委员会

到了年末，小区迎来了另一个转机。广州市10月28日通过了《广州市物业管理条例》，并在2021年开始实施，恰好在这一年，小区业委会迎来了换届选举。

张意君介绍，根据2020年新出台的《广州市物业管理条例》，应105名业主联名申请，2021年，小区组织成立物业管理委员会及党支部，协助指导业委会换届选举工作，处理业委会产生之前的小区电梯更新事务，确保党的方针政策路线全面覆盖、社会主义核心价值观全面融入。据介绍，这也是广州市率先成立物业管理委员会的小区。

锦桦大厦的住户，越秀区人大代表、长庚门社区两委委员刘秋平也加入了解决小区难题的队伍。

他形容，当时无论多晚，他都主动参与小区的业主协调工作，倾听业主们真正的心声，点对点收集意见，面对面做好政策解释，化解担忧顾虑，最终促成了群众最广泛利益的“平衡点”，“履行人大代表的职责”。

锦桦大厦新当选的业委会主任杜衍炬也是一名党员，他同时也是一名高层住户。由于小区居民楼有33层（含两层地下停车场），5层以下是商业性质，17层以上住户占多数。杜衍炬回忆，新当选的业委会成员也多以高层为主。

他坦言，从感情上，他是支持高层业主一方的，但在参与小区自治以后，他放下了个人感情，公平地设置议事日程，并且他认识到，新方案不争取到低层业主的支持，小区僵局难解。

参与处置的大东街司法所所长傅声华就形容，新条例一些弹性处置有效降低了召开业主大会的门槛，最终为方案的通过奠定了有利的基础。

最终，锦桦大厦新一届业委会在党组织的带领和支持下的《锦桦大厦电梯更新改造方案》以高票数获得业主们投票通过，有94.6%业主参与表决，97.1%的业主同意换梯方案。

据介绍，2023年1月9日，两部中梯已完成更换正式投入使用，其余老旧电梯计划于2023年4月底前完成更新改造。

收获：党建引领，建立新治理模式

这次的电梯更新改造，锦桦大厦逐步探索出“街道党工委-社区党委-网格党支部-物业管理委员会党支部-热心党员” 的组织体系。

由街道党工委书记任召集人，发挥楼宇小区党员联系群众收集民意的作用，联合区职能部门、物业管理委员会代表、业主代表，定期召开共建共治共享联席会议，共同商议协调推进解决锦桦大厦纠纷中的重难点问题。

包括业委会选举后财务公开、中梯争议、无法落地解决的合约问题、司法释疑等等问题，并对小区业委会各项重要事权进行公开和意见征询，促进了社区、业委会、业主之间的互联互动，协调多方共同参与了小区治理，推动党建资源助力基层善治，形成了党建共商、事务共管、难题共解的良性运转局面。

相关负责人介绍，“锦桦换梯”事件的圆满解决对其他小区遇到的矛盾调解难题有借鉴作用，给了基层治理工作一个成功可执行的解决范例。

社区将继续完善社会治理体系，健全共建共治共享的社会治理制度，提升社会治理效能，坚持依靠居民、依法有序组织居民群众参与社区治理，实现人人参与、人人尽力、人人共享。

羊城晚报2023-03-31