

本期关键词：老骥伏枥

# 为曹杨 他退而不休

下期关键词：引领“新时尚”

□记者 叶莘

业委会，作为小区业主大会的执行机构，影响着每个居民日常生活的方方面面：电梯使用安全是否能得到保障，公共部位维修是否高效专业，停车位是否能满足居民需求，小区各项收费标准是否公正合理……业委会又是一个自治组织，所有业主均有主张自己权益的权利，因此经常出现小区业主“百人百条心”、意见难以统一的困局。

过去，曹杨部分小区换届选举无人关注，业委会实际工作停滞，但如今，常高公寓业委会引入全市首个光伏发电系统，碧绿湖小区被物业抛盘反而由业委会运作得更舒适宜居……业委会优秀运作案例在曹杨不断涌现，其背后，离不开曹杨史信彪工作室团队的努力。

史信彪今年69岁，原是普陀区房管局物业中心负责人，因物业相关工作经验丰富、工作能力突出，退休后，受时任曹杨新村街道党工委书记桂正和之邀，于2016年2月16日成立史信彪工作室，帮助推进曹杨街道各居民区业委会的换届改选工作。

工作室成员除了史信彪外，还有两位长期与居民打交道的居委会退休书记，工作室人虽不多，但其工作能力和发挥出来的作用却非同凡响。

工作室三人团队组建后，史信彪迅速开展对曹杨辖区所有业委会的全面排摸，发现当时情况并不乐观。曹杨有30个业委会任期早已届满，但未进行换届；在业委会的实际运作中，存在多个业委会由于委员工作繁忙、生病等原因无法正常履职，业委会实际工作停滞的情况，给小区的物业管理和居民自治带来了诸多不利因素。



## 自我加压 明确目标

为破解当下的难题，史信彪及其团队将曹杨辖区的居民区一一走访了一遍，组织召开联席会议，详尽地了解各小区业委会情况和存在的问题，确立了一个短期工作目标。即：2016年以后任期届满的业委会必须按期进行换

划，聘请相关专家，全年8次培训为商品房小区业委会进行专题培训和答疑解惑，帮助他们解决业委会工作开展中的一些难点问题。

## 结合实际 健全机制

为了确保工作计划能够按时完成，工作室针对曹杨各小区的实际情况，制作了“业委会换届改选进程一览表”，张贴在办公室内，定期更新数据便于随时掌握最新动态；每月填报《曹杨街道住宅小区业委会换届进度表》；双月出版《曹杨街道住宅小区业委会换届改选简报》，上报至街道并下发到相关居民区，以便居委会充分发挥其指导和监督功能，推进各小区业委会换届改选工作。

工作室制订了换届改选13个公示公告等规范操作流程，制作了《业委会提交换届改选申请书》、《改选小组业主代表承诺书》以及《小区业主情况调查表》等，下发至相关居民区，方便他们开展工作，进一步推进了居民区业委会换届改选工作的有序开展。



届，2015年之前任期届满的业委会，根据实际情况制订计划分步分批完成。

在此基础上，工作室还指导居委会按照业委会经过居民区上报、工作室统筹、街道审定三步流程，制订出居民区2016年——2018年小区业委会换届改选工作计划。

## 调解矛盾 搭建平台

“在小区开展工作，最怕的就是各方意见难以统一。我工作的重要内容之一，就是希望通过从法律法规的角度帮他们明确责任边界，化解彼此之间的勾心斗角。”史信彪告诉记者，之前有个小区某栋楼电梯出了一些故障，楼里的居民强烈要求更换电梯，但对业委会和物业缺乏信任，居民不愿意接洽与物业签有合作协议的电梯公司，执意自己重新找。

业委会方面，由于电梯每年都有年检，目前该电梯只存在一些小问题，远没有到影响居民人身安全的程度，因此建议居民等年检公司评估后，再进行下一步操作。

而其他楼组的居民也对该楼栋更换电梯一事进行了反对，小区矛盾十分激烈。

史信彪介入此事后，从《物业法》等相关政策法规的角度对四方分别开展调解。

“我告诉物业，在与第三方公司合作的时候，一定要做到公开公正公平，不应对应业主保密。业委会作为小区业主大会的执行机构，通过此项决议的标准应当是是否有超过三分之二业主同意，不能干涉业主。对于同小区某幢楼全体业主主张更换电梯，其他楼组业主根本没有资格插手……”听完史信彪专业的一席话，业委会、物业和业主通通心服口服，一场困扰众人多日的争议就此化解。

此外，为了更好地普及相关法律知识，史信彪牵头举办业主沙龙，搭建业委会联谊平台。根据售后商品房和商品房的不同性质，建立了两个业委会主任联谊会，通过定期的沙龙活动，围绕破解物业管理的难点问题，交流经验、探索路径，不断培育和增强各业委会自我教育、自我管理、自我服务的意识和能力。2018年曹杨新村街道启动业委会能力提升计

划、进度表、改选简报、申请书、承诺书、调查表……一份份规范的文件让换届选举每一步操作都有章程可依，有效避免了流程混乱、时间节点不明确等问题。曹杨辖区业委会换届选举工作从此成了人人都看得懂、摸得到的事儿。

## 培育队伍 引领自治

随着基层居民区党组织负责人的新老交替，在曹杨20个居民区党组织书记中，指导过业委会换届改选的不到一半，而居民区党组织书记对业委会的重视程度，以及对基本政策和操作流程的熟悉程度，将是影响业委会换届改选工作能否顺利推进的重要因素。

史信彪工作室在街道的支持下，定期召开形式多样的培训和交流会，让居民区书记切实认识到在业委会换届改选中自己的角色定位和工作职责。

此外，史信彪还配合居民区党组织把好人选关，探索居委会与业委会成员的交叉任职以及业委会党的工作小组的组建，目前在已完成改选的46个业委会中，组建了29个党的工作小组，交叉任职覆盖率100%。这些业委会在小区综合治理中发挥了重要作用。如碧绿湖小区业委会，多名党员业委会成员为骨干，带领着小区业主充分发挥自我管理作用，虽然没有物业公司管理服务，但小区物业管理运行良好。

在史信彪的带领下，史信彪工作室三年来共辅导完成了46个业委会换届改选，另外还辅导完成了3个业委会主任变更，2个业委会提前换届改选以及1个业委会正在进行提前换届改选，基本解决了2015年前（含2015）曹杨新村街道30个住宅小区业委会逾期换届改选问题。

对史信彪的采访是在医院完成的，记者见到他的时候他刚做完检查，由于身患重病，史信彪如今只能依靠轮椅、拐杖移动，精神状态大不如前，但一说到业委会，他言语间顿时有了气力，眼眸中流露的，依然是过去工作状态中的那种干劲与认真。

曹杨社区晨报已经正式开设“习德修身”专版，每期报纸将发布一个修身关键词，从词义本身、人物故事、身边评论、线上互动四个方面进行阐述。如果你身边有符合关键词主题的好人好事，欢迎向我们提供线索或者素材。

电子稿请寄：

caoyang\_home@126.com



WWW.HSMZ.COM

AMG 影城  
海上明珠

REALD

CINEMA

优质影院体验

环球港店

全影厅升级 全激光终极影城

莘庄龙之梦店

4号厅升级 全激光终极影厅

上海环球港 REALD 店  
中山北路3300号环球港四楼  
021-60670960

上海莘庄龙之梦 REALD 店  
沪闵路6088号凯德龙之梦四楼  
021-64880138