

西门解读

限额以下小型建设工程管理工作如何开展

操作细则

根据区政府《关于进一步加强黄浦区限额以下小型建设工程管理的实施意见》(黄府办发[2020]3号)精神,为了进一步规范,做实老西门街道限额以下小型建设工程管理,提升老西门街道精细化管理水平,结合本街道实际,特制定《老西门街道关于进一步加限额以下小型建设工程管理的操作细则(试行)》。

小型工程定义

细则中的限额以下小型建设工程(以下简称“小型工程”)是指,工程投资额100万元(不含)以下的非居住类建筑装饰装修工程。工程投资额一般指施工总承包合同的金额;工程建设方、施工方无法提供有效合同的,可以实际施工面积小于300平方米作为小型工程的判定依据。

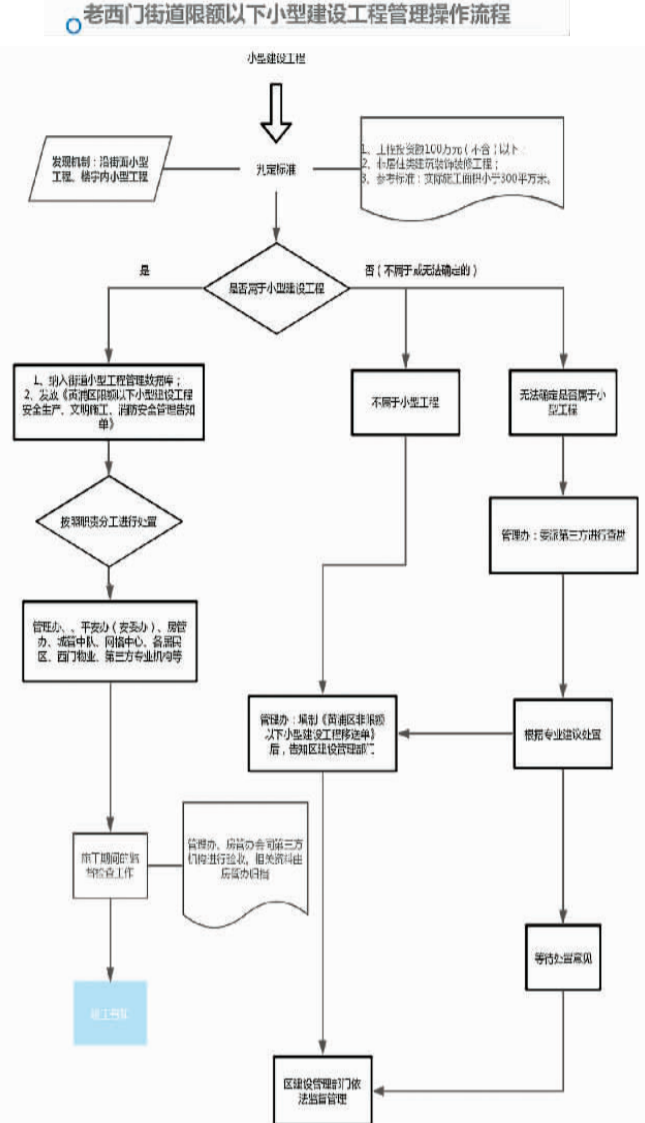
如何纳入监管

街道房管办负责受理街道辖区内所有小型工程施工报备工作,建设方、施工单位可在开工前主动到街道房管办进行报备。

一是主动施工报备

街道网格中心牵头居民区、西门物业、第三方市容管理力量建立小型工程的发现网络,实时巡查沿街面小型工程;房管办牵头,会同楼宇物业管理方,做好楼宇内小型工程的防控工作,一旦发现疑似小型工程施工,有专人在一小时内到现场进行初步核查。

二是依托发现机制



具体监管工作如何开展?

凡纳入老西门街道小型工程监管数据库的项目,进行全覆盖监督检查。内容包括安全生产、文明施工、工程质量等方面。检查频次要求为:第三方专业机构对每个工程的监督检查不少于一次;安委办、房管办、西门物业、城管中队可以联合或单独实施监督检查,对每个工程检查不少于两次,检查均需填写《老西门街道小型工程检查记录单》,留案备查。

重点整改内容

在检查中,发现以下情形之一的,应当督促整改或处罚:

- 1、未设置施工告示牌
- 2、施工单位不具备相关资质
- 3、现场不具备相应资质设计单位设计的施工图纸
- 4、未按图施工
- 5、擅自变动建筑主体和承重结构
- 6、存在各类安全质量隐患
- 7、搭建违法建筑

关于竣工验收

街道管理办、房管办将会同第三方专业机构对每个小型工程进行竣工验收,形成发现、告知、监管、验收的闭环管理流程,并建立“一工程、一件袋”,件袋资料归档至房管办。

法治赋权 打造老公房小区治理新样本

黄浦区老西门街道地处上海中心城区。作为典型的老城厢地区,共有公房小区20余个,占整个街道住房面积的一半左右。这些小区相当一部分居民是公房承租人,基本设施老旧破损、公房私房交错混杂、居住群体类型复杂、物业服务保障较低、居民诉求渠道不畅。产生这些瓶颈问题的原因主要在于:一是公房居民仅对房屋享有居住权、转租权,没有所有权,无法套用商品房小区“业主大会”“业主委员会”等模式,直接参与物业管理及其他社区公共事务治理等事项,导致居民主体意识较为薄弱;二是公房所有权人(即管理方)仅通过收取低廉租金来维持基本服务保障,并不具备全面参与社区治理的基础和条件。

对此,老西门街道立足老城厢地区公房小区综合治理现状,借助律师事务所的专业力量,依据《物权法》《民法总则》《物业管理条例》《上海市房屋租赁条例》等法律法规,成立了具有老城厢特色的共建共治共享的社区治理新格局。

老西门街道“公房小区治理联盟”模式,始终坚持法治思维、依法治理,通过建立制度“样本”并严格执行,有力提升社区治理效能。

一是建章立制,确定规则和依据。

以《宪法》《民法总则》《上海市房屋租赁条例》等相关法律法规为依据,制定出台老西门街道公房小区《联盟章程》,明确性质、目的、主要任务、组织机构等。指导试点小区参照公司发起人制度,制定各自的《治理章程》《议事规则》。其中,《治理章程》相当于公房小区的“小宪法”,明确各权益主体的权责关系;《议事规则》则规定议事大会和执行委员会运作规则,确保民主协商的程序合法。

二是加强调研,整合问题和资源。

社区需求调查是开展社区治理的前提和基础。老西门街道梳理和挖掘老城厢“熟人社会”的优势资源,并会同社区骨干、楼组长、社区积极分子、居民代表、社区志愿者等,深入了解居民的共同需求和普遍问题,确定公房小区居民最迫切需要解决的治理难题,形成任务清单。

三是严格执行,促进改善和提升。

在调研梳理居民需求和社区资源基础上,以“公房小区治理联盟”为平台和载体,加强社区治理项目的系统设计和推进,开展了垃圾分类起航行动、废旧自行车公益兑换、“新邻里公约”征集、“弄堂运动会”等一系列社区活动,并积极实施微改造、微更新项目,改善小区硬件设施,小区环境得以极大改善和提升。

与以往社区治理模式相比,“公房小区治理联盟”模式凸显出独特的特征:理念上提出了由公房所有权人将管理权力部分让渡给小区居民;架构上建立起议事大会、执行委员会、纠纷调处委员会和党建联络员四个模块,配套制定了章程和议事规则;运作上实现了以执委会(功能上具有“类业委会”性质)为主体,牵头负责议题产生和项目的推进。

同时,“公房小区治理联盟”也取得了显著的工作成效。

强化了法治意识

通过直接赋权、赋责于执委会,组织居民与公房所有权人、社区组织一并协商小区管理问题,唤醒居民主动参与小区管理的意识与行动。同时,居民能够按照规则和程序,共同决议与自己生活息息相关的权利,并让一切在阳光下有序运行,是运用法治思维和法治方式进行社区治理的成功探索。例如在“新邻里公约”制定过程中,居民们首次享有参与社区规划和设计的权利,也在一定程度上履行了作为小区治理主体的应尽义务,实现了民主协商、有序参与、权责一致。

完善了体制机制

“公房小区治理联盟”在体制上直接对接老西门街道社区运行管控三级管理体系,有利于街道和相关部门及时提供支持;在机制上除《章程》《议事规则》外,还建立了接待、例会、议题产生等一系列运作制度,确保规范、有效运作。由此,街道、居委会也更多地向倡导者、搭台者的角色转变,从而实现从单向政府管理向多元社会主体协同治理转变、从主要依靠行政管理向综合施策依法治理转变。

形成了共治合力

在老西门街道党工委的领导统筹下,“公房小区治理联盟”通过法治赋权居民开展自我管理、自我服务、自我教育,也充分实现了居民自治。同时,通过发起“新邻里公约”,评

选优秀青年志愿者、“小区达人”等活动,强化道德及规范约束,充分发挥德治作用,构建起党建引领下法治、自治、德治相融合的共治新模式。

提高了治理成效

居民反映最强烈、需求最迫切的不文明养犬、破坏公共绿化、非机动车乱停放、晾衣架不足等一系列老大难问题逐步解决,有力提升了管理水平,小区面貌焕然一新。如在垃圾分类治理中,有的公房小区场地狭窄,个别垃圾桶设置点紧挨居民窗户,引起强烈反对。经过联盟下属纠纷调委会调解,通过采取定时投放、及时清扫等方式,打消了居民顾虑获得了居民支持。更为重要的是,通过从行为、意识、情感等多重维度进行社区动员和社区干预,大大增强了居民的公共意识、责任意识,加强了居民对社区的归属感和认同感,提升了居民的获得感和满足感。

“公房小区治理联盟”的核心理念就是在党建引领下,通过法治先行、明晰权责、共同参与,有效破解房屋所有权人较少参与公房小区治理、街道组织开展公房小区治理无法在法理上对居民产生约束力,以及公房小区环境得不到改善等诸多困境。目前,老西门街道已经在小西门社区、龙门村、普育里、景德里、安澜、陆兴等公房小区广泛推广该治理模式,并计划在2020年内实现对所有具备条件的公房小区的全覆盖。该模式是突破老旧公房小区传统管理模式的改革之举,是创新基层治理的大胆探索,形成了具有海派特色的老城厢公房小区治理可借鉴、可复制、可推广的新样本。