

# 南京西路街道积极推进业委会规范化运作

□记者 姚沁艺 实习生 陆玲

为推动街道业委会工作的顺利实施，加强业委会与居委会之间的凝聚力与协作关系，提升居委会对业委会规范化运作的支持，近期，南京西路街道组织各居民区书记、主任，以及各小区业委会成员，在升平居委会召开了经验分享会。

据了解，升平街小区业委会是南京西路街道目前唯一的四星级业委会，升平街小区业委会主任周凤岐，已经在业委会工作了13年。分享会上，他带来了近年来的业委会台账，足有十几盒，分门别类贴好标签，每一盒打开，都有十几份材料，统一制作了封面，整洁有序。“业委会的工作台账和资料不是马上就能做的，这些都是工作的一点点积累，一张纸就等于一个故事，一本材料的背后，是业委会大量的工作。”周凤岐总结了做好业委会工作需要做到的几大要点，包括业主大会秩序规范、维修资金使用规范、公共收益使用规范、物业选聘与监督规范、业委会自治特色项目。他还结合自身工作中遇到的实际案例，分享了自己的感悟。

## 业委会要维护业主的权益

“业委会是业主选出来的自治组织，首先要维护业主合法、合规、合理的权益。”周凤岐表示，为了能让居民受益，升平街小区业委会强调做事要符合规定，保证选举程序合规、组织健全。比如在业委会公章的管理上，升平街小区业委会采取分管制度，业主委员会的公章、业主大会的公章由业委会主任保管，业主大会的财务专用章、业主委员会主任和副主任的私章，由副主任保管。“相互制约，运作起来比较合理。”

升平街小区业委会还强调无私奉献。停车位是升平街小区极为稀缺的资源，小区里有600多户居民，却只有50个车位。为此，业委会成员把车位全部让给了其他业主。“业委会成员的亲属来小区，车子都得停在小区外面的车位，并付停车费。”周凤岐表示。

为了切实维护业主的权益，升平街小区业委会成员会参与几乎所有的维修工作。“我们小区有22个水箱，几乎都是装在楼顶上。”周凤岐说，业委会在选水箱清洁公司的时候要查清对方的营业执照；正式清洗前，成员们会上楼检查清洗人员的健康证；正式开始清洗时，会在一旁监督工人的操作，叮嘱他们清洗时仔细一些。如果遇到阀门、管道等要替换零件的情况，业委会也会前去监督，成员们会把更换零件前后的照片都拍下来，给居



分享会现场

民一个交代。如果遇到高温天，周凤岐会自掏腰包给在屋顶进行维修作业的工人买盒饭和水。“他们在太阳底下维修也很辛苦的，我送些水的话，工人工作就更加尽心，效率也高，居民也受益。”

物业公司下班的时候，业委会成员便化身成了“抢修队员”。多年的业委会工作，让周凤岐对小区里的阀门、开关了如指掌。“小区里面的水管爆裂了，我第一个冲上去关阀门，有时还要找个梯子爬到屋顶。因为有些居民不知道这些阀门的位置，如果不及时处理就会影响居民生活，所以这个时候只有业委会来处理。”

周凤岐的电话号码对整个小区公开，因此，居民遇到突然停水等状况时，经常会打电话到他家求助。有一次，一位居民在晚上十点多的时候洗澡，突然发现没水了，就打电话给他。周凤岐放下电话，马上去查看水泵的情况，亲自维修。“处理了十几年了，早就有经验了。”

## 业委会的财务情况要公开透明

“业委会就相当于业主的管家，要配合物业把业主的钱用好。”周凤岐解释，这主要要求业委会对物业公司履行监督义务，督促物业业按规操作，做到财务公开透明，让每一笔公共收益或是维修资金都用到实处。据悉，升平街业委会不仅对于维修公司、零件的成本反

复考量，尽量选择物美价廉的，把钱用在居民所急所盼之处，还通过规范化操作，力争对小区的专项维修资金进行增值、保值，让业主尽量少花钱。“日常物业维修的费用、小区楼道和街灯的费用、小区居民电瓶车统一充电的电费、防盗门的维护保养费、清洗水箱费、路面破损维修都是要花钱的，业委会会监督物业，用公益性收入，即停车费，来减轻维修基金的负担。”

“业委会和物业不仅要把资金用好，还要公正透明。”最近，升平街小区的宣传栏里新张贴了1-6月小区收支情况说明，小区各类费用，大到防盗门对讲系统的维护保养、小区主干道路面铺修理，小到小区垃圾袋的购买、地下车库管理员的工资，都标注得清清楚楚。

前不久，升平居民区的加装电梯项目正式开工，周凤岐直言，这对于业委会来说是重大的责任。“等到我们这个电梯装完了，后续的运营、保养等问题都需要制定各项规章制度，以监督电梯公司、物业公司规范运作，这些都是需要业委会考虑的问题。”

## “三驾马车”要通力合作

如何让“三驾马车”能够劲往一处使？周凤岐表示，业委会除了要和物业公司配合，还要处理好居委会与业委会的关系，两者是指导与被指导的关系，坚持在党建引领下指导



升平街小区本届业委会的台账



升平街小区张贴的收支情况

监督业委会工作，两者相互配合，保持良好的沟通互动，相互借力，才能使社区事务事半功倍，减少不必要的冲突与消耗，切实解决居民所急所困。

为此，升平街小区业委会充分发挥党建引领作用，通过党员带头，凝聚三方力量。目前，升平街小区业委会的9名成员中，有7名是党员。成员中不乏党总支委员、支部书记、居委会成员等，这让“三驾马车”的作用得到了更好的发挥。

疫情期间，业委会成员主动帮助居委会登记预约口罩、送口罩上门，全体业委会成员投身小区的巡逻、执勤工作，主动帮居委会分担压力。在垃圾分类工作中，业委会成员也主动做好宣传，并担任志愿者，在垃圾厢房执勤督导。静安区创建复评全国文明城市城区工作正如火如荼地开展，业委会同样也没闲着，“有任何需要整改的地方，业委会和物业公司都会配合居委会积极参与。”

听完周凤岐的分享，各居民区书记与主任纷纷发表自己的看法，与他共同探讨平时与业委会往来过程中所遇到的问题。本次业委会经验分享不仅搭建了一个交流学习的分享平台，让居委会体会到指导监督业委会规范化运作的重要性和必要性，也为居委会与业委会之间构建良好关系打下坚实基础，提升基层治理的整体水平，建设更加和谐美丽的南西社区。

# 送学进楼宇，南西街道打造“云课堂”

□记者 姚沁艺 实习生 陆玲 整理报道

近期，南京西路街道推出南西商圈“云课堂”，白领们动动手指就能免费学习复旦大学管理学院的高质量课程。

日前，南京西路街道在恒隆广场党群服务站举办了“两新”白领“学习月”暨社区党校“送学进楼宇”的系列活动。记者在活动上了解到，今年，街道与复旦大学管理学院继续开展结对共建，联合打造南西商圈“云课堂”，为商圈白领们带来许多高品质的学习课程，进一步满足白领成长发展所需，不断提升服务企业能级，推动打造南西商圈优质营商环境。

## 联合优质资源 打造南西商圈“云课堂”

据悉，为了提升“两新”白领的学习践悟素养，践行奋发有为的品质，南京西路街道历时一个月，策划了“学习月”活动，将主题讲座、参观考察、经典演绎、案例研讨、微论坛等丰富的学习内容，通过网络覆盖的形式配送到各个楼宇党群服务站，强化区域发动、站点

员定制专题课程。直播课堂、论坛集锦、职场经验、人文生活……这些丰富的学习资源通过云端配送给各网格“两新”党员，为白领们开展在线学习提供有效途径。

## 激发学习动力 提升白领学习素养

目前，南西商圈“云课堂”专题课程已正式上线，课程涵盖教育、财经、互联网、国际关系等多个专业领域。想要体验课程的白领，可以关注南京西路官方微信公众号“福民南西”，点击公众号首页菜单栏“文明实践”中的子栏目“南西云课”，进入云端界面。白领可以按照自己的需求，选择课程，预先进行活动报名，在直播时间点击“视频直播”键即可观看。

未来，南京西路街道将结合南西商圈白领们的需求，针对性地购买更多课程，在“福民南西”公众号上免费为白领们更新。

