

# 没有物业没有业委会

# 16户居民的小区

# 怎么破解管理难题？

“镇党委正式发文，批复同意成立元禾别墅功能型党支部，吴全伟为支部书记。”8月29日，随着海曙区集士港镇相关工作人员的宣布，只有16户居民且没有物业没有业委会的微型小区——元禾别墅有了破解管理难题的利器。

元禾别墅属于明馨社区，地处集士港镇老镇区内，共有18栋独门独户落地房。现有住户16户，另有2栋办公用房。

“我们是20多年的老小区，没有天然气管道，没有消防栓，院子外的铁栅栏、台阶也都锈蚀老化、破损不堪。”吴全伟说，因为没有业委会也没有物业，这些问题长期没法得到解决。

今年65岁的吴全伟退休前是梁祝公园的办公室主任，2000年就已经入住元禾别墅。“包括我在内，小区一共4名党员，之前就已经在积极探索居民自治。现在有了这个功能型党支部，我们能做的事情就更多了。”



社区和港都名仕南区小区共治委员会正在现场解决乱拉线的问题。



当天，镇、社区，以及四名党支部成员在元禾别墅小区查看闲置用房，设计居民活动中心。



镇、社区干部和党支部成员在“和邻小院”议事。

## 1 居民自治：通了天然气管道，改建了自来水管

直到2015年，这个小区的居民一直使用罐装煤气。“有一天，居民们在一起说到了这个事情，推举我来为大家解决。”吴全伟没有推辞，利用自己的关系找到了燃气公司，并前前后后五次上门和相关负责人交流协商。

2015年8月，居民家里终于通上了天然气，再也不用自己去扛煤气瓶回家烧菜了。“每户人家出3500元，大家都很高兴。”与此同时，在埋设天然气管道的时候，他们还顺便把小区里的自来水管

也改建了。“原来的自来水管埋得浅，有时候出水很小，有时候因为暴晒很热，冬天还会因为冰冻爆管。”

小区里面以前没有路灯，夜里出来也有一定危险。也在同期，吴全伟带着居民们把路灯也安装好了。“这些建设项目极大地方便了居民日常生活，资金都是我们自筹的。”吴全伟说，小区邻里之间的关系非常好，家里烧了什么好菜，经常拿出来分享。这也是他们能顺利启动并完成这些建设项目的原

因。近年来，随着私家车越来越多，作为没有围墙的开放式小区，外来车辆到小区乱停车的现象也越来越严重。吴全伟再次站出来，和居民们一起商议后决定安装道闸，禁止外来车辆进入。今年3月，这个道闸就和视频设备一起到位了。明馨社区则在小区内规范划定了停车位。“现在，我们居民再晚回来也有地方停车了，感觉享受到了有物业般的服务呢。”一名居民拿出一个遥控，轻轻一摁就打开了道闸。

## 2 成立党组织：设计居民活动中心，接入消防栓

当天，正式成立后的元禾别墅功能型党支部做的第一件事情，就是设计小区的居民活动中心。

小区里有一套闲置用房，镇里决定出资修缮后作为小区的活动用房。但因为那套房子已经闲置了近20年，外墙上的瓷砖已经脱落严重，里面也是破败老化，甚至还漏水。吴全伟带着另外三名支部党员全面细致地考察了房子，对房子的布局以及设计都有了初步想法。

“我们打算在一楼布置健康小屋和一些活动室，二楼则以静为

主，比如会议室、小朋友阅览室等。”吴全伟说，他们还打算咨询其他居民，看看还有没有更好的意见和建议。待这次台风影响过去后就进场施工，并力争在年前完工。

党支部要做的另外一件大事，则事关小区每名居民的人身安全。在规划的活动中心前面，小区已经建成了一个微型消防站，里面有各种消防器材，包括灭火器、消防皮管等。但小区里面和周边都没有消防栓，也意味着这些消防皮管没有用武之地。“虽然可能又要对小区路面‘开膛破肚’，但我将征

求全体居民的意见，最好能接入消防栓，消除消防安全隐患。”

另外，院子外的铁栅栏生锈腐蚀，台阶也都破损了，功能型党支部决定在征求全体居民同意的情况下，对这两个地方进行修缮。

那今后小区有事怎么办？作为网格民情联络员也是党支部成员的许新穆主动“贡献”了自家庭院，打造一个开放式居民议事空间——“和邻小院”。到时候，小区有什么大事小情，居民们都可以坐在“和邻小院”一边喝茶一边座谈，最后形成一个统一意见。

## 3 其他零星房屋：成立小区共治委员会，准备引入物业公司

而在集士港，像元禾别墅这样没有业委会也没有物业的零星房屋（小区）不止一处。“我们根据零星房屋的具体情况，采用不同的形式解决他们的管理难题。”集士港镇相关负责人说。

比如，同样属于明馨社区的港都名仕南区成立了小区共治委员会。港都名仕南区建于2003年，共2幢房屋5个楼道，居民34户。今年7月19日，集士港镇工作小组召集小区业主召开了“港都名仕南区全体业主议事会”，选出了共治委员会小区代表3人，并通过共治公约。

“我们还对小区物业管理、设施优化等工作进行商讨，同意引进一家物业公司入驻服务，业主初步表达了缴纳物业费的意愿。”社区党总支书记庞天兵说。

8月7日，社区再次召开“港都名仕南区全体业主议事会”，通过了港都名仕南区物业服务方案，其中首年上缴的物业费用均作为小区维修专项基金，物业提供免费服务。让人欣喜的是，与会业主还在场缴纳物业费以及道闸安装费用。

这个小区共治委员会还针对小区居民提出的外围商铺餐饮店

带来的油污、噪音等问题，在镇工作小组及综合执法队的协助下，现场检查了一家大排档，就油污和噪音问题进行沟通，商铺答应一周内清洁油污，并承诺不产生噪音。

陈家漕苑小区位于集士港村，一共5栋楼，居民107户。在村党组织的牵头下，这个小区开始了自治。居民们已经完成了停车位和消防通道位置划线；整治电线、网线乱拉情况，外墙上入户小皮线仍较杂乱，需要进一步整治；对小区绿化进行了一次修剪……

记者 林伟 通讯员 王雯雯