



从社区“领头雁”到小区“当家人”

泉州探索引导社区党组织书记异地担任业委会主任的生动实践

小区绿化率高，居民可以在家门口赏花观景。



A 管好小区“钱袋子” 盘活公共资源“变现”

“我跟业主们打了整整两个月交道，才把规划建设小区外围临时停车位、增加小区公共收益的事情做起来。”吴敬章介绍，瑞璟·香榭花都小区于2009年建成，有11栋楼房，住户有1200多户。2016年，小区首届业委会成立。2019年换届，他被选为小区业委会副主任。2022年，他被推选为业委会主任。怎么把创收带到小区，是他上任后思考的第一个问题。

当时，小区外围红线内的临时停车场因不收费，长期停满“僵尸车”，既影响商铺做生意，也影响业主停车。吴敬章便想好好规划建设小区外围的停车位，进行收费管理，增加小区公共收益。一开始，自然遭到已习惯了免费停车的业主们反对，吴敬章便带着业主代表、楼栋长走访摸底，一遍遍说服大伙，最后成功规划了234个收费停车位。

吴敬章详细算了一笔账：234个停车位每月可收停车费11万元，一年可为小区增加公共收益132万元，每年可代业主缴纳公维金84万元。

原来，瑞璟·香榭花都小区作为较早交房的小区，并未要求业主入住时缴纳公维金。随着时间推移，小区公共设施老化需要维修，资金投入成了摆在业委会面前的难题。吴敬章便活用“集体经济”思维，除了盘活公共停车位，还提出将电梯广告、租赁摊位、通信基站等资源“变现”的方案，并按程序提请业主大会通过，极大增强了小区自我“造血”功能。如今，小区一年的公共收益有近140万元。



300个高清摄像头守护小区安全



晚上7时许，匆匆吃完晚餐的吴敬章开始召集业委会成员、物业负责人、网格员开联席会议。这一次，他们讨论的是如何继续提升小区居住品质。

吴敬章是晋江市磁灶镇磁灶社区党委书记、晋江市人大代表。同时，他也是梅岭街道梅庭社区瑞璟·香榭花都小区的业委会主任。每天，他都在社区“领头雁”和小区“当家人”两种身份中不停切换。这也是泉州市持续推进小区自治组织提升专项行动，探索引导社区党组织书记异地担任业委会主任，提升小区管理品质的生动实践。



业委会主任吴敬章(中)听取居民对小区治理的意见

B 让居民生活更有质感 进行多项基础设施改造

行走在小区里，眼前是郁郁葱葱的园林绿化，清风送来阵阵花香，发动党员种植的200多株腊梅引来不少人拍照“打卡”。吴敬章骄傲地告诉记者，去年瑞璟·香榭花都获得了省级“美好家园”称号。而让生活更具质感，持续提升居民生活满意度，一直是业委会努力的目标。

近几年，小区基础设施逐步老化，例如小区二期因配电房设备老旧、线路老化经常停电，也存在安全隐患。吴敬章通过街道、社区党建联席会议制度，积极对接电力部门、住建部门沟通方案，申请使用30万元公维金完成对配电房的改造后顺利移交。“现在小区二期用电有了双回路电源保证，供电就稳了。”吴敬章说，后续配电房的维护、保养也都会由电力公司负责，解决了“后顾之忧”。

今年以来，小区还进行了地下车库整修、自来水管道改造、监控改造等。消防设施改造后，业委会每年都请第三方进行检测，每月进行维保。小区的水压、水质也都有明显提升。

C 两个角色“一肩挑” 坚持“发展共同体”理念

“选好业委会，关系到整个小区的发展。”吴敬章坦言，社区党组织书记“异地”担任业委会主任，两个角色“一肩挑”，让他能够更好地换位思考，理解双方的难处，解决问题时更容易设身处地进行沟通，也更容易找到工作方法。社区党组织书记在社区自治中发挥着“领头羊”作用，擅长通过民主议事协商机制来推动工作，与群众沟通也更讲究方式方法。

“把小区当社区发展，把党支部建在小区里。”吴敬章说，他坚持“发展共同体”理念，把住宅小区单元当作行政社区来组织管理，既能将小区与社区的治理理念融会贯通，很好地将其社区党组织书记的角色形象、理念思路、经验方法“复制”到业委会主任履职上，又没有在本社区的工作压力、人情干扰、面子羁绊，可以“大胆放开”协调开展工作，实现“1+1>2”的效果。

夜幕降临，从工作单位开车15分钟回到小区，吴敬章又开始忙碌了。不开会的时候，在中庭步道、凉亭议事厅、小区外围店铺，经常能看见他在与业主们聊天沟通，听取更多人对小区治理的意见。

■ 融媒体记者
黄墩良 王柏峰 文/图
许钹钹