**楼组自治**

**——以上海市新福康里福泰楼楼组自治金为例**

福泰楼是 2001 年进户的商品房,年头久了,多少有些陈旧。2014年,不少居民想对楼道粉刷一下。在获得了三分之二业主同意后,大家决定启用维修资金。但花多少钱能做成呢?楼组长等楼组核心成员主动作为,四处打听施工队。刚开始,他们找的施工公司开价 10 万元,后来谈到8万元,最后他们说动了楼内一户开公司的居民承接维修项目。这户居民也是热心人,友情赞助,只收了4万多元维修费。在福泰楼,这样的事发生了不少次,这些事的解决都是因为有了“新福康里福泰楼楼组自治金”,那么,这个自治金是如何建立运作的呢?

**一、背景**

新福康里福泰楼的自治工作开展已有数年之久,福泰楼能孕育出楼组居民自治金是有基础的。这幢楼在楼组长等楼组核心成员的带领下做过几件“大事”。比如楼道粉刷的需求使得楼组核心成员主动作为,楼道内环境得到了很大改善,居民的感受度一下就提升了不少。而公共大厅的穹顶大修,更是让居民对楼组核心人员留下深刻印象。

**二、简述**

发掘居民达人,带动居民共治,形成楼组自治。福泰楼一进门的大厅有个挑高六七米的穹顶,阳光可以照射进来。不过,这个气派穹顶也制造过“麻烦”。穹顶年久老化,去年出现了严重漏雨,一下雨大厅中央要放几个塑料桶接雨水,物业修了几次没有修好,最终束手无策。楼组长等楼组核心成员想居民之所想,筹划着如何修好穹顶。在房屋大修期间,楼组长发动核心成员内有位懂技术、有能力的居民,主动提出了施工方案,并找到有施工资质的施工队,完成了穹顶的翻新。在这个过程中,其他成员纷纷出力,帮施工队做了不少辅助工作。让不少居民印象深刻的是这样一个细节,穹顶本身是透明软玻璃做成,大家觉得在软玻璃上贴层彩色纸既美观又能遮挡部分阳光,核心成员们就买了彩色粘纸,自己动手贴粘纸。当时正是元旦,天冷得很,核心成员趴在大厅地砖上,一贴就是一个下午,且其中好几位成员都上了年纪。

不少居民对这些事情都看在眼里,被楼组长等楼组核心成员的工作热情所打动,对他们的工作能力更加信任。所以,当楼组长等楼组核心成员希望为楼组建设募集居民自治金时,居民自然有所反馈。这次在福泰楼募集楼组自治金时，始终贯彻自愿为主,不作任何要求。全楼 81户,共有 70 户参与,共募集 21400元。这与 2005 年楼组为大厅墙上设置一只电子挂钟募集楼组基金时仅有 45 户参与、共收 880元,形成了鲜明的对比。

街道和居民区对福泰楼的自治工作一直很关心、支持。如何应用社区提供的平台,作为楼组治理的支点,去撬动居民自治的热情,是大家值得探讨的话题。

**三、术语解析**

楼组自治,是指以楼组为基层自治单元,按照居民自治的原则实行楼组内居民自治的方式。楼组相对于社区或小区来说,是更加微观的社会单元,是居民共同居住和生活的地方,是邻里之间彼此交往、沟通信息的场所,具有相对的稳定性、紧密性和共同性,楼组党小组具有一定的组织基础、情感基础和利益基础,“楼组”的特性与“组织”的特性有着许多相似之处,为加强社区党建提供了新的载体。楼组作为空间环境的有利要素,“楼组党建”创造性地将“楼组”与“党组”有机地结合在一起,创造了社区党建的新理念。

**四、实践守则**

**(一)打造邻里互助的纽带**

楼组自治让居民之间从陌生到熟悉,由“相认、相知”到“相助、相融”,在邻里互动互助中增进了彼此的了解和感情,增强了对整个楼组的认同感和归宿感走访中发现,一些楼组邻里关系特别融洽,住户之间团结互助,一家有事,大家都热心地帮助。有的楼组自发组建了爱心志愿者服务队和邻里互助队伍,楼组长带头在楼道里巡逻,定期上门与独居老人聊天,为老人祝寿,及时提醒居民随手关好防盗门,随手捡起白色垃圾。有的楼组经常组织楼组内的住户一起座谈、聚餐,谁家娶亲嫁女,都像亲人一样忙前忙后,邻居搬走有欢送仪式,新邻居搬来也会接风洗尘,逢年过节,还会包了粽子、包了饺子到邻居家里慰问,就像一家人一样,相处融洽。有的楼组为了便于邻居相互联系,制作了楼组通讯录分发给大家,哪位邻居生病了,大家就会带着水果等去看望。楼组自治过程中还涌现出很多感人故事,如一些住户得知楼组中二楼住户腿脚不便,下楼路过他家门口,总是“顺手牵羊”地带走垃圾袋。这样一个举手之劳,使楼组洋溢着浓浓的邻里情。

**(二)鼓励社区能人达人参与**

楼组自治让身怀绝技的各类高手浮出水面,在居委会的帮助和鼓励下,他们纷纷走出家门,在楼组这个居民社会交往的第一延伸空间展示才艺。大家都为楼组自治出力,奉献书法、摄影、绘画、编织、十字绣等作品在楼组展示,使得楼组有一股浓浓的文化气息,就像一个文化走廊。有的楼组居民们集思广益,将公共空间和楼道布置起来,摆上桌椅,放上书架和绿化,变成了居民休闲娱乐、相互交流的“公共会客厅”。除此之外,楼组居民还为美化环境助力,举办绿化评比盆景展示、赠送邻居好家训书法作品、在新春佳节为邻居们挥毫赠送春联等。

**(三)推动楼组居民自我管理**

楼组自治让楼组成为居民自我管理的公共平台。有的楼组,居民们自发组建义务清洁队,擦拭楼梯扶手、打扫台阶,检査监督楼组有无楼道堆物和黑色广告。许多楼组依托现代化通讯手段,建立了微信群,加强联系、互通有无、信息共享,一经发现异常情况积极和物业公司、居委会联系,及时处理问题,为楼组居民排忧解难。有的楼组由于租户较多,人员混杂,卫生习惯比较差,楼组长便挨家挨户给邻居们“做工作”,赢得了全楼大部分住户的支持,成立了“楼组清洁小队”,每天轮流值班,清洁楼组、互相监督、卫生宣传一个不落,邻里间也比以前更亲近了。在一些自治楼组的示范带动下,其他楼组也纷纷上门“取经”,使得小区内其他楼组也行动起来,形成了自己动手扮靓家园的浓郁氛围。

**五、各界应该怎么做**

**(一)政府应该怎么做**

街道和居委会通过设置社区微公益楼组自治项目、开展具体项目,带动居民参与社区各类活动,从而挖掘出有责任心、热心肠的党员以及居民,成立楼栋党小组,初步实现党建引领,居民自治之路。再通过一年来设计更多、更细的楼组自治项目,进一步推动了楼组自治步伐,利用楼组自治平台带动居民积极参与到楼组管理中,做到楼内事情楼组居民自己解决,使居民们真正体验“社区当家人”的感觉。

**(二)社区单位应该怎么做**

与优秀楼组进行结对,形成共建,通过畅通渠道、搭建平台、开展活动、提供服务等方式将已有的优质资源进行输出,楼组可以提供社区达人进行输出,形成双向互动。

**(三)居民应该怎么做**

发掘有才能、有资源的居民积极参加楼组自治中,形成队伍提供服务。通过小手拉大手、家庭单位等形式参与社区活动中。