

坚持党建引领，以“三个依靠”，改变落后面貌，创建文明小区

——御景龙城业委会成立十周年、物业自管五周年纪实

长沙市御景龙城小区开发于90年代初，总用地面积174871.73 m²，总建筑面积171662.88 m²，住宅面积150876.32 m²，房屋1500余套。

2017 年前期状况

2017 年前小区物业由开发商经营，混乱不堪其状况可从下列事实概括为：“老旧落后，难为人居”。其具体状况如下：

- 1、小区未经相关部门验收，特别是消防不合要求，一些应有基础设施没有或不齐全，如无垃圾站、娱乐场所、物业用房等。
- 2、开发商掌管以赢利为目的物业，屡次擅自提高物业费标准。
- 3、管理无序，疏于管理、维护。设备、设施年久失修。道路破损严重，雨天四处积水；无监控设施，各种网线零乱。照明线路损坏老化严重，路灯时明时暗。小区内脏、乱、差已成常态。
- 4、开发商物业为催缴物业费动辄封门、堵路，断水剪电，业主与开发商严重对立，吵架斗殴时有发生，加之偷盗频发。业主居住的基本生活条件得不到保障。
- 5、自开发商开发至2017年前，房产证尚无着落，业主怨声载道。很多业主因此易地搬走，也有不少业主因此将房产廉价出卖、出租。无奈之下，一些业主上访于省、市、区、社区和公安机关，也因此，御景龙城这个“上访”专业大户闻名省市。如此等等，御景龙城也成了各级政府头痛的“历史遗留问题”最多且复杂的小区。

为业主依法依规维权

早期维权采取的是简单的“静坐”“上访”方式。直至2012年效果甚微。

自2012年起，由几位退休老党员和热心业主发起，筹备了一个临时维权团队，开始寻找有效的维权“路”。经历了长时间的思考、探讨之后，依法依规是我们维权的主道。于是我们日以继夜地赶写上诉材料，阐明我们的合法诉求，向法院呈递诉状40余份，前后上访20多次，呈报书面请求200多份。我们没有忘记这之前在市政府大楼前合法的静坐；在市信访局会议室与市维稳办副主任的据理力争，夜乘大巴和私家车在省委大门处静坐的100多位业主代表与省、市、区有关领导的对话情景。我们如此维护合法权益的行动，得到了有关部门的回复、理解、支持。从社区开始的各级政府的支持，法律为我们撑腰，有广大业主不辞劳苦，不气馁、不放弃的精神，也就是依靠政府、依靠法律、依靠业主产生的力量。使御景龙城走出了困境。终于2012年7月16日召开了第一届第一次业主大会，选举产生了以

江祖建为主任的第一届业主委员会（第二届连选连任）。从此，小区业主有了合法的、能为业主维权发声的合法代表，并为物业自管打下基础。

然而开发商极不甘心失去能产生经济利益的权力，拒不移交一直掌管的物业，便向法院以业委会不合法为由起诉了开福区城乡建设局和业主委员会，通过一审、二审直至长沙市中级人民法院以“御景龙城业主委员会成立的程序合理合法”而胜诉。随即，我们通过法律起诉了开发商及其非法物业，要求立即将物业管理权和有关场所、设备、设施移交业主委员会，在政府和法院的支持下，历时五年的官司终于在 2017 年 1 月 11 日迎来了开福区法院执行局对开发商物业的强制执行移交。御景龙城的物业管理权才真正回到了全体业主手中。

学习先进成功经验，探索物业自管道路

小区物业管理权回业主手中，意味着业委会必须协助政府办理房产证和物业自管两付重担。自管物业是从“零”开始，为此，我们走访了本市和广州自管小区，对物业自管有了初浅了解。在召开第二届二次业主大会，就物业管理模式进行讨论，通过、决定物业自管。于是我们白手起家，开始了物业自管。

1、物业自管结构和管理制度

结构：由业委会直接管理，监委会监督（并设监委会财务监督审计小组）。三年打好基础，2020 年从业主中选聘物业经理，实行经理岗位责任制。

业委会接管物业前，曾尝试过采取分片区责任制。但资金从何处来？成了拦路虎，幸好张紫云（党员）等业主解囊捐资，才渡过了几个月的困境。

2、实行岗位责任制，自接管物业后由业委会副主任组建共 7 人自管物业班子，分管保安、保洁、水电维修、财物、档案。年终根据各责任人完成的情况进行适当奖罚。为做到公平、公开、公正，我们采用“二内”“二外”方式，即财务和水电维修人员从业主中招聘，保安、保洁对外招聘。我们还建立了每周例会制度，有监委会人员参加，检查上周工作，布置下周任务，工作有了新的起色。

3、规范管理

根据“物权法”等有关条例和小区实际，制定了小区的《业主公约》、《自管物业服务指南》、《装修规定》、财务审签，账目季度公布、年度审计制度。

物业管理中，物业费是业主最为关注的，收费标准的高低，直接影响业主的情绪，为小区安稳，我们多次讨论并征求业主意见后决定降低当时开发商的收费标准。我们的物业收费标准是：洋房 0.6 元，连排别墅 0.9，独栋别墅 1 元，电梯房 1.2 元，门面 1.6 元，一直到今日。属全市最低档次。

量力而行补短板完善基础设施，自 2017 年自管物业以来，业委会、监委会本着厉行节约，少花钱多办事，严格“审批”1000 元以上的项目。这些项目有：①改造了 1 号配电间（142.56 m²）用于保安、保洁人员住宿、存放杂物；②改造了 2 号配电间（101.4 m²），其中 75.5 m²作业主活动室 25.9 m²作业委会、监委会办公；③安装了覆盖小区的监控设备；④完善全小区路牌制作安装；⑤东大门初步改造；⑥增设了健身器材和篮球、羽毛球、乒乓球等配套设施；⑦添置一辆小型洒水车；⑧设置电动车充电棚两处；⑨更新部分下水道井盖；⑩补充、完善消防设备、设施，修缮社区指定的消防站用房；11、重建 B 区洋房室外休闲亭；12、安装了东南二门车辆进出的停车系统；13、A 区干道绿化带改造敷设人行道；14、添置树枝粉碎机；15、B 区洋房、新联排、青年公寓、综合楼部分场地打平，浇灌混凝土硬化，景龙阁西段围栏改为不锈钢护栏；16、自建业主活动会议室；17、完善小区路灯全覆盖工程。在完成上述基础建设等投资条件下，2019 年底经过讨论，我们决定拿出 10 万元为业主发红包。不少业主对此很感动，“你们真不容易”。

我们举办了国庆 70 周年庆典晚会；解决了小学生入读福元小学问题。更重要的改变小区面貌最大业主拍手称好的是：经我们多方面联系，在政府给我们极大支持，拿出近千万元为我们小区解决完成了多年困扰业主的水、电专改公工程。

特别要提到，感谢社区关怀，2021 年为我小区耗资十多万元改建了“邻里中心”广大业主深感党和政府的温暖。

4、设工作讯息平台。征求业主的批评意见和建议。

5、2019 年 11 月物业试运行 3 年后，由监委会组织进行了自管原则下，物业经理的重新选聘工作，采用了物业经理岗位目标责任制，在业主中选聘经理，由经理任聘工作人员（全部是业主）、业委会与自管物业账号全由自管物业管理。在小区业委会、监委会的领导下，自管物业建立了包括财务管理在内的相关制度，保安保洁工作均由自管物业履行。实现了费用开支相对完备的签字审核流程。有关物业的支出首先报批李文潮同意，秉承谁经手，必须经手人签字，采购任何物料都由李文潮验收，并有物业经理及副经理陈立华共同签字方能报销，财务监督小组组长也签字才能列支

有关公共支出部分：首先由李文潮经理报告给业主委员会及监督委员会，并说明理由及用途和操作流程，最后由业主委员会及监督委员会批示，

报销程序必须有业主委员会的主任（江祖建）及监督委员负责人（欧阳雄）签字方能予以报销及列支，银行资金管理方面，实现了两级复核，网银盾由两个人分开保管，会计出

纳等不相容的职务进行了分离。小区路灯改造等重大支出事项，实行了公开的招投标，投标结果进行了公示，小区业主代表参与到评标小组、审计小组等小区的管理中来，成本费用控制较为严格。为小区的发展提供了保障。

自管五年内为业主还优惠一个月的物业费，发放了两次红包。2022 年再次为业主优惠三个月/年的物业费。

业主至上，协助办证

我小区产权证已历时 20 多年未办，为了业主的切身利益，我们忍辱负重。从 2014 年开始终年奔走于市、区、街、社区和不动产中心、处遗办、法院。几年来，办证工作人员为配合政府和支持办证小组工作，在极其复杂的境况下，采取剥茧抽丝的办法，调资料、补手续、上报材料 30 余份，参加专题会议 40 多次，走访、咨询市、区政府各部门和法院、处遗办反映情况 100 多次，历经磨难，至目前，在第一批的 614 户资料已全部办齐。有 290 多本产权证发到了业主手中。G13、G15 等栋证资料已办好。目前，已进行了测绘，办证工作将全面启动。

党建引领关键作用的体会

2021 年 9 月 28 日在上级支持下，成立了中共长沙市开福区洪山街道洪西社区御景龙城支部委员会。我小区到目前党组织关系转到社区的有 16 人，在业委会 5 个成员中有 3 个是中共党员，在监委会 13 个成员中，有 8 个是党员，1 个民主党派人士，1 个资深人士。在小区重大事项的民主决策乃至规划具体实施过程中，他们既是主导者，又是执行者，具体工作参与者。

其中有 70-80 岁的高龄老人，有年富力强的中、青年，他们十多年来一直践行无私奉献的自觉志愿为业主服务。他们还是遵守小区各项规约的模范。他们面对小区的各种矛盾非议等历史遗留问题，旗帜鲜明地站在正义和小区稳定的立场上。足以表明他们的党性原则和正义立场。

他们既是提出“创建文明小区”的倡议者，又是践行者。

努力创建文明宜居小区有利条件

1、由于我小区存在综复杂的历史遗留问题造成了老旧落后，难以人居的状况，经多年努力，面貌虽大有改变，距广大业主的愿望，还有很长的路要走差距。因此，文明宜居方面的愿望，比其他小区业主要更迫切更强烈。

是创建文明居住小区的最大动力。广大业主必定从心底支持，自觉参与。

2、创建文明小区工作，已得到开福区政府、街道、社区的大力支持。已把我小区以道路为主的提质改造，列入工作计划。这是使我小区面貌大改观的一件大事。

3、我小区在全国第二届自管小区经验交流大会上，获得了《优秀自管小区》纪念奖，这是对我小区走物业自管道路的肯定和鼓励，也说明我们创建文明小区作了较好的工作，有了好的开头。

4、经社区同意并备案的“御景龙城创建文明宜居小区领导小组”已作出了合法的文明创建工作安排。

大力宣传，得到广大业主的支持。我们将“社会主义核心价值观”、“长沙市民文明行为守则”、“开福好人”、“五条标准”、“龙城人说文明话、做文明事、当文明人”、“五好家庭（业主）”创作大型标牌立于小区中心，还在小区设立有 20 多条宣传横幅和多块宣传栏。

回顾十年，我们举办了业委会成立十周年、物业自管五周年表彰大会，坚持党建引领和三依靠，在社区、街道和各级党委领导下我们将不忘初心、把握新的发展机遇、贯彻新的发展理念、担当使命、砥砺前行。

业委会接管小区前后面貌对比：

2011 年省委维权上访



开发商断水断电、砂石堵门



2012 年小区业委会自管物业进场、开发商阻挠自管物业进场



召开业主大会、投票现场：

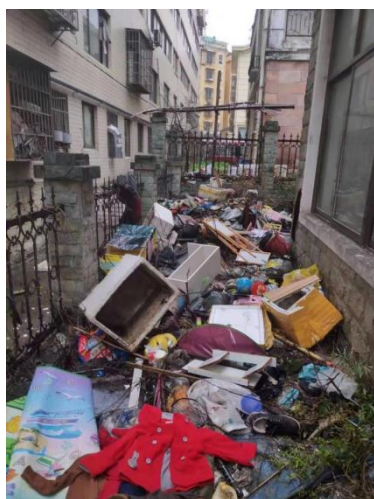


2016 年冲突流血



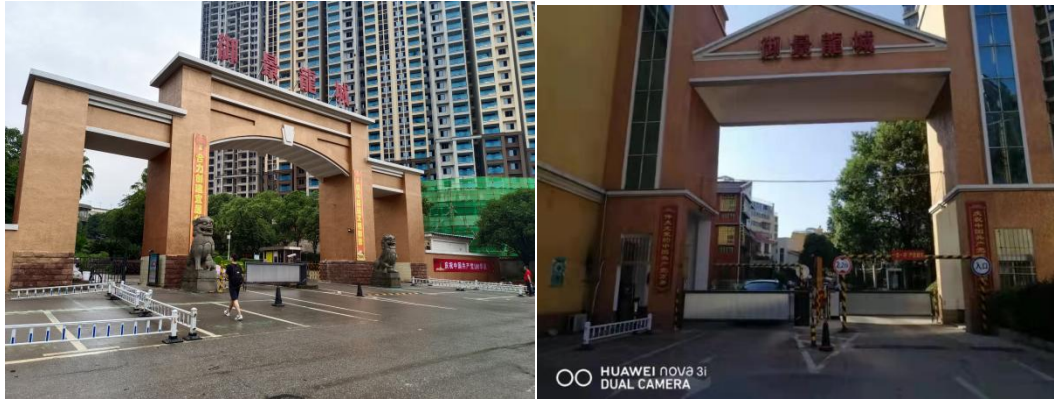
业委会接管小区之前小区面貌:





业委会接管小区之后小区面貌：

东门、南门亮化改造后：



南门人行道改造



小区举办欢度国庆 70 周年、老年节联谊晚会：



B 区改造后的篮球场：



B 区凉亭改造后：



增加晒衣架、电动车充电棚：



成立创建文明居住小区领导小组：



新增健身场地：



社区新建微型消防站



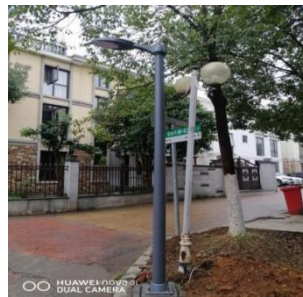
新增道路指示牌、全小区监控覆盖



社区新建的邻里中心：



路灯全面改造工程：



新增两台扫地车、残树枯枝粉碎机、洒水车



景龙阁西向外围墙更换不锈钢护栏



洋房楼道顶全面做防水、坑洼地修复：



南门卫生间改造



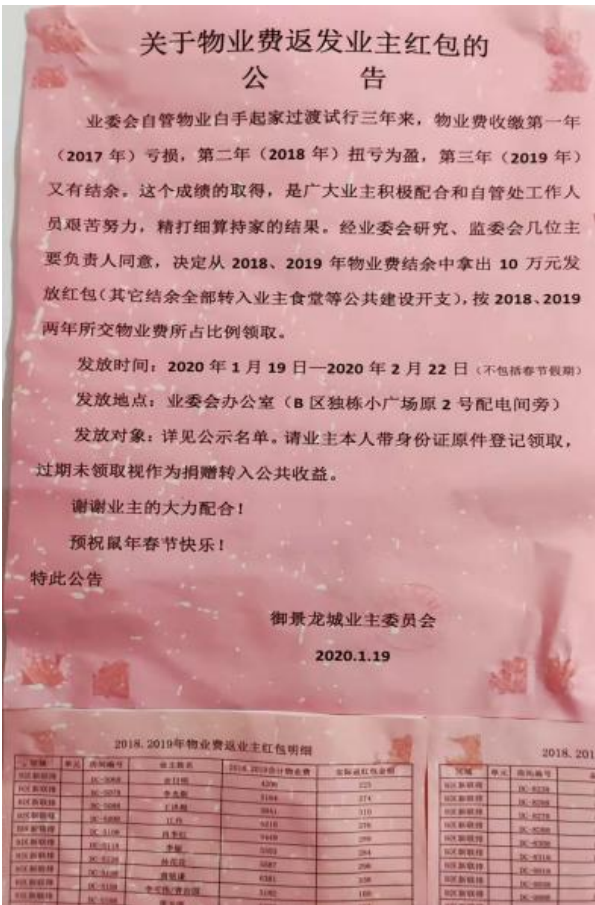
举办四次“老年节”重阳茶话会及慰问老年、病残业主活动



自建中的“业主活动中心”棚房



2020 年返业主红包



获得优秀自管小区纪念奖



业疫情期间街道、社区领导、业委会、自管物小区防疫检查



开福区御景龙城业主委员会

2022 年 1 月 25 日