

## 聊城出台全省首个地市级城市社区试行管理办法

# 社区一般按照3000户规模设置

本报记者 刘云菲

为加强社区建设,规范社区管理,发展基层民主,完善社区服务。《聊城市城市社区管理办法(试行)》近日出台。据了解,这也是山东省地市级首个关于城市社区的管理办法。其中规定,城市社区一般按照3000户的规模设置。对社区党组织、社区居委会、社区社会组织、居民小区物业管理、社区服务及社区建设保障等制定政策。



社区加强管理后,老百姓会享受到更多优质的服务,日子过得更舒服。(资料片) 本报记者 李军 摄

### 1 入住率达50%即可成立居委会

该办法规定,城市社区一般按照3000户的规模设置。设立居民小组的独立居民小区可设立党支部。一个社区原则上设置一个社区居委会。新建住宅区达到社区设置的规模要求,居民入住率达到50%的,即可成立社区居委会。

社区居委会成员的产生,一般按每300户配备1人确定,社区居委会一般配置5-9人。社区居委会成员可采取直接选举、户代

表选举或居民代表选举的方式产生。辖区人口较多、社区管理和服务任务较重的,可适当增加专职工作人员。专职工作人员以县(市、区)为单位,面向社会公开招聘。

社区居委会应设立人民调解、治安保卫、公共卫生等下属委员会,社区内居住分散相对独立的居民小区应成立居民小组,可吸纳小区居民小组负责人加入到社区居委会及其下属

委员会。

对具有公益性质、服务居民的政务类、服务类社区社会组织,应简化登记手续,并以政府购买服务等形式予以扶持。

聊城一位社区书记介绍,目前,很多社区的工作人员都是街道办事处脱产的干部,存在工作积极性不高的情况,而且社区工作非常繁重,工作人员明显不足,如果能从社会上招聘,可以壮大队伍和提高工作积极性。”

### 2 “四位一体”新型物业管理模式

按照“县(市、区)政府负责,街道办事处(镇人民政府)组织,社区居委会落实,物业主管部门指导,以块为主、属地管理”的原则,形成小区党支部、居民小组、业主委员会和物业服务企业“四位一体”的新型居民小区物业管理模式。鼓励居民小区党组织成员、居民小组成员、业主委员会

成员之间的交叉任职,并与小区物业服务企业建立联席会议工作机制。小区党支部在社区党组织领导下开展工作,成员由社区专职工作人员和小区内热心公益事业的党员组成。

坚持民主协商议事原则,定期牵头召开由业主委员会、居民小组和物业服务企业等有关人

员参加的联席会议或党支部扩大会议,对小区管理和建设的各项事务进行研究讨论。

社区居委会应根据本辖区居民居住、楼群分布等情况设立居民小组。每个居民小区应按照规定召开业主大会,推选责任心强、热心公益事业的居民成立业主委员会。

### 5 工作经费纳入街道财政管理

该办法规定,居民入住一月内,建设单位应将社区办公和服务用房无偿交给所在地街道(镇)管理,由当地人民政府监督办理交接手续,交社区无偿使用。新建居民小区,建设单位要按照不低于建设工程项目总建筑面积的3%,且不少于100平方米的要求配置物业服务用房。社区工作经费,原则上按每千户每年不少于20000元核拨,并要依据本地经济发展情况,建立社区经费自然增长机制,纳入县(市、区)财政预算。社区兴办公益事业所需费用,经居民大会或居民代表会议讨论,按照自愿原则,可以向社区居民或受益单位筹集。

街道要将社区工作经费纳入街道财政管理,并定期向社区居委会和居民公开使用情况,接受居民监督。整合相关资源,建设集行政管理、社会事务、便民服务为一体的社区信息服务网络。完善社区信息数据库建设。建立社区居民、社会组织、社区活动电子档案,推进社区服务队伍、服务人员、服务对象信息数字化。

一位社区书记透露,社区的办公用地属于公共用房,产权归全体居民所有,而部分公共用房或被出售或被出租,导致居民的公共财产利益受损。此项规定的出台正是保障居民利益不被侵害,保护公共资源不被侵占。

#### 相关延伸

### 聊城已经建成129个城市社区 社区规模将“由大变小”精细化管理

本报聊城11月20日讯(记者 刘云菲) 20日,记者从市民政局了解到,目前聊城共有129个城市社区,社区规模都比较大,人口较多,不利于管理和服务。社区规模将逐渐“由大变小”,进行拆分、精细化管理。

市民政局工作人员介绍,《聊城市城市社区管理办法(试行)》是根据聊城本地情况制定,与其他地市的角度有所不同。目前聊城共有129个城市社区,受到人口规模性变化和人口迁移,一些社区的区域扩大,人口已经超过了法定规模,“聊城的社区建设从2002年开始,这些年随着区域的扩大,一些社区人口密集,城区有一些社区在5000人以上,这在管理起来相当困难,社区工作任务重。所以

办法的制定关键在于缩小规模,精细化管理。”

该工作人员介绍,此次办法中对于居民小区物业管理是一个重点。也是建设社区的一项基本要求。现在社区中情况比较多,有破产企业、实体经营者还有普通居民,建立这种“四位一体”的管理模式,有利于健全基层组织,发挥基层组织的作用。“现在社区正在进行换届,出台此办法是为了进一步加强管理,更好地服务大众。”

聊城一位社区书记介绍,社区任务比较重,常常要应对各种检查,人员严重不足,“我们社区有9000多户,工作人员只有十几个,要想每家每户都能工作到位,是不太可能的,缩小社区的规模非常有必要,这样更能细化服务,强化管理。”

### 3 不具备物管条件的安排专职人员

办法规定,物业服务企业应主动接受业主委员会的监督、检查,执行物业服务条例和行业规章制度,严格遵守物业服务合同。支持、配合业主委员会搞好服务区域内的其他工作。对暂时不具备实行专业化物业管理的居民小区(楼),应组织安排专职人员进行保洁、秩序维护和公共设施维修;无主管单位的由辖区办事处组织落实,发生的费用由

业主承担。对居住分散的住宅楼,应进行划片整合管理。

记者调查了解到,目前小区业主委员会是居民与物业沟通的主要部门,而这样的组织在聊城各个社区中屈指可数,大部分是由一些热心于公益事业的退休老人组成。而许多老小区处在无人管理的情况,楼道无人打扫,生活垃圾随处可见。

一位社区书记介绍,小区内

比较集中的纠纷多发生在物业和业主之间,这次该办法的实施,创新了管理方式,对管理内容进行了规定,这样更有利于小区的管理。

市民政局工作人员介绍,制定这种“四位一体”的小区物业管理模式,是在充分调研下,学习其他发达地市的做法,具体细则由各县市区人民政府根据本地情况制定。

与小区建设、旧城改造同步规划、同步设计、同步检查验收、同步投入使用。

一位社区工作人员介绍,目前很多社区办公场地比较有限,一些比较好的社区有服务大厅,而大多数社区根本没有相应的场地,很多小区居民甚至根本不知道社区居委会在什么地方。这个也是亟待解决的一个问题。

### 4 每个社区建“一站式”服务大厅

每个社区要建立一处综合性、多功能的“一站式”社区服务大厅。依托社区服务大厅,开展面向全体居民的社区服务,主要包括社区劳动就业、社会保障等。

新建住宅区和旧城区连片改造居民区的社区工作用房,要按照不低于300平方米标准建设,社区服务设施面积按照900

平方米左右配置并列入规划;国土、住建、规划等部门应给予建设单位优惠和减免政策;老城区、已建成社区工作和服务用房按照不低于150平方米的要求,由县(市、区)政府或街道办事处牵头,联合有关部门,整合、调剂利用现有设施资源加以解决。

社区所在街道应参与工程验收,确保社区办公和服务用房