

同一小区高层、低层业主意见不一,怎么办?且看广州市越秀区大东街的成功案例

换梯僵局持续数年 党建引领三招搞掂

位于广州市东华东路的锦桦大厦有6部电梯自投入使用至今已有23年,曾发生过电梯困人事件,亟需改造,但围绕着电梯开放权问题,高层和低层业主有不同的利益和诉求,形成僵局,换梯未果。在越秀区大东街道、长庚门社区党委等党组织,以及居民党员的努力下,历经7年,最终以“党建引领+物业管理委员会+业委会”模式,用三招化解了矛盾。锦桦大厦最终以“中梯打开,高低层共用”的方案在今年年初完成了中梯电梯更换工作。

■新快报记者 邓毅富

“一个小区两种意见三个微信群”

锦桦大厦小区位于广州市越秀区大东街长庚门社区,为南北两座33层高住宅楼宇,共有421户1155名住户,其中高层(17层及以上)229户,低层(16层及以下)192户。

由于历史的原因,该大厦6部电梯中的两部一直没有设置5楼至16楼电梯门,仅给予17楼及以上住户使用。时至2016年,6部电梯已经运行了超过15年,其间故障频发,到了2018年更是被监管部门定性为存在较大安全风险并建议整机更新或改造。

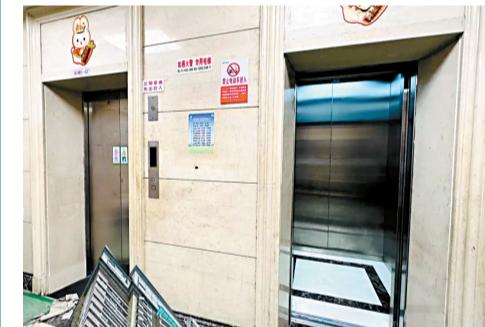
换电梯没问题,怎么换成了大问题。锦桦大厦当年售房时就已经说明“中梯只提供17楼及以上业主使用”,高层、低层单元的价格明显不同。到了在讨论换梯方案时,高层和低层的业主形成不同的意见,低层业主认为所有电梯使用权应归全体业主,物业管理费中也包含了中梯所在区域,要求打开所有中梯门;17楼以上的业主则坚持售楼时的条件,同时表示增开梯门会影响高层使用中梯,也担心破墙开入口会破坏大厦的结构,影响楼宇安全。

两部分业主各有道理,他们的依据也都合法,可是按照相关法律、法规,更换电梯需要双三分之二业主同意。换电梯一事从2018年5月开始形成僵局,由社区党委、业委会联合开展的10次换梯沙龙活动、1次纸质投票、3次电子投票等,都未能就“中梯是否开门”这一分歧达成共识,居民也因此形成两派。僵局到底有多“僵”?居民袁先生回忆:“当时一个小区,两种不同意见,分了三个微信群。”

▶锦桦大厦位于越秀区老城区,旧电梯已使用多年。



■街坊们就电梯更换问题进行反复的沟通。



■电梯更换工程正在进行中。



第1招 党员成为群众工作领头雁

不适用于普通的调解,诉讼法庭也不能解决,难道两部电梯更换一事就一直“僵”下去吗?

长庚门社区党委书记张意君回忆,转机在2019年7月出现。那时为响应全市号召,35名在职党员回到长庚门社区报到,其中有5名党员报名组建党员突击队,他们深入到居民家中调查研究,了解居民的诉求,动员居民积极参与社区事务的投票。

大东街道公共服务办公室主

任陈龙飞称,其实,当时业主们的大致目标是一致的。电梯老化了,确实要换;任何施工都不能影响大厦的建筑安全……高层、低层业主都认可这几点。于是,他们张贴《告全体业主一封信》,发出了“搁置争议优先解决公共出行安全”的倡议,获得了近80%业主的认同。

“在更换电梯事件中,党员们成了做好群众工作的领头雁。”大东街道一位负责人如是说。

第2招 召开共建共治共享联席会议

陈龙飞介绍,成立物业管理委员会及党支部,成为解决换电梯事件的关键环节。

2021年1月1日,《广州市物业管理条例》正式施行,其中规定成立业主委员会之前,要先成立物业管理委员会,由物业管理委员会来负责筹备成立业主委员会。

2021年年底,正值锦桦大厦小区业委会换届之际,大东街在小区中公开招募愿意与党组织一起致力解决小区问题的业主志愿者,并应105名业主联名申请,大东街道成立了由“街道代表+党建局+居民代表+物业代表”组成的物业管理委员会及党支部,协助指导业委会换届选举工作,处理业委会产生之前的电梯更新事务。由街道党工委书记任召集人,物管委及党支部联合区职能部门、物管会代表、业主代表,定期召开共建共治共享联席会议,共同商议协调推进解决锦桦大厦纠纷中的重难点问题,包括业委会选举后财务公开、中梯争议、无法落地解决的合约问题、司法释疑等问题,并对小区业委会各项重要事权进行公开和意见征询。

在陈龙飞看来,党建引领,尤

其是共建共治共享联席会议制度的建立,是破解僵局的关键中的关键。

于是,物业管理委员会党支部带领业主志愿者和物管公司,形成了“街道党工委—社区党委—网格党支部—物业管理委员会—支部—热心党员”的组织体系,按照法定程序成立了锦桦大厦第四届业委会,正、副主任都是党员,其中,新当选的业委会主任杜衍炬本身就是高层业主,此前,他是支持高层业主一方的。如今,杜衍炬带头说服高层业主同意换梯。

“开放所有电梯给全体业主使用,会令邻里关系更和谐,有助于小区整体形象的提升,在降低电梯的使用成本的同时,也使电梯的整体安全性更好。”杜衍炬说,新一届业委会在党组织的带领下,发动全体业主解决矛盾纠纷。他们向高层业主解释,如果低层单元的售价都很低,那么所有单元的售价都会偏低,高层业主的利益也会受损。“中梯让所有业主使用,有助于小区楼价的提升。”如此浅显的说法,包括杜衍炬自己在内,所有业主都听懂了。

第3招 人大代表发挥了桥梁作用

此外,大东街党工委结合《广州市物业管理条例》出台,加强对业委会的指导监督,引导居民依法自治。比如,通过与辖内共建单位司法所、达方律师事务所等专业第三方对锦桦大厦纠纷涉及的法院判决一一进行法律释疑。

“我和社区居委会张主任,与一位老人家足足聊了四五次,才做通工作。有时候,为了等一位迟到的业主,我们要等足一个钟。”刘秋平是锦桦大厦物管会党支部书记,同时也是越秀区人大代表。在这次调解工作中,刘秋平带领业主志愿者挨家挨户地了解诉求。

2022年7月8日,通过电子投票,《锦桦大厦电梯更新改造方案》

以高票数获得业主们投票通过,有94.6%业主参与表决,97.1%的业主同意换梯方案。2023年1月9日,两部中梯已完成更换正式投入使用,其余老旧电梯计划于2023年4月底前完成更新改造。

在被新快报记者问到对此结果是否满意时,低层业主袁先生称“基本满意”。“新电梯让我们更有安全感,也让邻里关系更加和谐。”袁先生说。

“‘锦桦换梯’事件给了基层治理工作一个成功可执行的解决范例,要始终坚持依靠居民、依法有序组织居民群众参与社区治理,实现人人参与、人人尽力、人人共享。”越秀区相关负责人如是说。