

小区治理既是家门口的“关键小事”，也是城市发展中的“民生大事”。小区治理的质量，直接关系到居民的幸福感和社会的和谐稳定。然而，生活中许多小区的物业管理不尽如人意，常常出现服务不到位、沟通不畅、公共设施维护不及时等问题。这些问题不仅影响居民的日常生活，也容易引发邻里矛盾和不满情绪。因此，如何加强小区治理、提升物业管理水平，成为当前亟待解决的问题。

小区自治的 温暖样本

2025年1月12日，太原市杏花岭区五龙花园北区的业主们收到了一份特别的新年礼物——由小区业委会发放的年货。这是小区业委会第二次为业主们发放年货，米、面、奶等生活用品，让业主们感受到了实实在在的福利。“新年新气象，讨了个好彩头。”小区业主刘女士领到年货后非常开心。她表示，这份年货不仅实惠，更让她感受到了作为小区业主的归属感，“虽然这些物品的价值并不高，但它让我们感受到了小区的温暖和关怀，也让我们更加团结。”小区业委会副主任邢先生介绍，业委会在春节前一个月就开始筹备，通过对比选择了物美价廉的方案。“我们希望通过这种方式，让业主们感受到小区公共收益的价值，同时也增强大家对小区的认同感。”邢先生说，“这次发年货经过了业主大会同意，按相关规定走了程序，在社区的监督下进行。”

五龙花园北区的实践表明，业委会在小区自治中发挥着重要作用。通过合理利用小区公共收益，业委会不仅为业主提供了实实在在的福利，还增强了小区的凝聚力和归属感。小区还利用公共收益请书法爱好者为业主们免费题写春联和福字，增添了浓浓的年味。这种将公共收益用于业主福利的做法，不仅提升了业主的满意度，也增强了小区的凝聚力。

太嘉小区、兴龙苑小区、海唐居业100城小区……在太原，类似五龙花园北区的温暖样本还有很多。

组建业委会 小区更暖心

《物业管理委员会组建运行办法》
助力业委会破局

业委会成立的艰难探索

上述小区的成功实践，让我们看到了小区自治的破局之道。然而，并非所有小区都能像五龙花园北区一样顺利实现业委会的有效运作，不少小区的业委会成立之路充满了坎坷。

采访中，记者了解到，目前小区成立业委会困难的原因多种多样。首先，业委会的成立往往源于业主与物业之间的矛盾。业主希望通过成立业委会来维护自身权益，但这一过程却困难重重。物业的阻挠是业委会成立的一大障碍，许多物业对业委会的成立持抵触态度，导致筹备工作难以顺利推进。“就怕躲过了坑，又掉进井里，还顺势养肥了某些个人和小圈子。”不少业主也担心自己被误导、利用，合法权益得不到有效保障。因此，成立业委会必须做好“人”的工作，推举公益心强、有责任担当的人进入业委会，避免形成小圈子。

其次，业委会的成立程序复杂，需要经过多个环节的审核和批准。虽然社区对业委会的成立表示支持，但程序的烦琐使得许多小区的筹备工作一拖再拖。这种拖延不仅影响了业委会的成立，还可能导致业主与物业之间的矛盾进一步激化。“我们小区的业委会筹备工作已经进行了好几年，但一直卡在某个环节，无法顺利推进。”文兴路一位小区业主王先生说，“每次我们觉得快成功了，就会遇到新的问题，真的很让人沮丧。”王先生表示，他和许多业主都希望小区能有一个规范的业委会，但过程中的困难让他们感到无奈。

此外，业主对业委会的成立缺乏积极性也是一个重要原因。许多业主认为，小区已有物管，基本服务已能保障，再新成立一个业委会的好处并不明显。在没有明确利益预期的情况下，要得到大部分业主投票拥护，是一件非常困难的事情。“我承认小区有一些问题，但我觉得这些问题并不严重到需要成立一个业委会来解决。”一位不愿意透露姓名的业主说，“我觉得成立业委会太麻烦了，而且我也不确定它能带来多大的改变。”

解决问题的智慧钥匙

面对业委会成立的困境，日前，山西省出台了《物业管理委员会组建运行办法》，为小区自治提供了新的思路 and 方向。根据《办法》，物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

具体而言，物业管理委员会的任期一般不超过3年。如果在任期内仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会，街道办事处或乡镇人民政府将重新组建物业管理委员会。这一规定明确了物业管理委员会的职责和期限，为小区自治提供了有力的保障。

此外，《办法》还规定，物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并与业主委员会办理移交手续后解散。这一机制确保了小区自治的平稳过渡，避免了因组织更替而导致的管理混乱。

“我们小区的业委会成立之路虽然坎坷，但有了政策的支持，我们看到了希望。”王先生表示，政策的出台为小区自治提供了明确的方向和保障。通过政府、社区和业主的共同努力，小区自治有望迎来更加美好的未来。“政策的支持给了我们很大的信心。希望在政策的引导下，小区的治理能够更加规范，业主的权益能够得到更好的保障。”

此外，小区自治的成功不仅需要业委会的努力，还需要政府加强对小区自治的指导和支持，通过完善相关法律法规，明确各方权利和义务，为小区自治提供坚实的法律保障。社区应充分发挥桥梁和纽带作用，协助业主开展业委会的筹备工作，提供必要的场地和资源支持。同时，社区还需加强对小区公共事务的监督，确保小区自治的公开、透明和公正。最终受益者业主更应该是积极参与小区自治，只有业主充分认识到自身权益，积极参与小区公共事务的管理，才能真正实现小区的自治。

记者 贺娟芳

编后

小区自治是城市社会治理的重要组成部分，业委会的成立和运行为小区自治提供了有力保障。五龙花园北区的实践为我们展示了小区自治的成果与挑战。通过政府、社区和业主的共同努力，我们相信小区自治将迎来更加美好的未来，为城市的和谐稳定发展奠定坚实基础。

五龙花园北区的故事只是一个开始，它让我们看到了小区自治的希望与挑战，也让我们思考如何在困境中寻找破局之道。我们期待更多的小区能够像五龙花园北区一样，通过小区自治实现居民的幸福生活和社会的和谐稳定。