

新城市中心广场的嬗变之路

党建引领居民自治蓬勃开展,小区治理创造多个第一

**创新社会治理
共建共治共享**
中共香洲区政法委主办

2017年9月,香洲区梅华街道南村社区新城市中心广场新一届业委会选举产生,同时成立了珠海市首个业委会监事会。2018年4月,新城市中心业委会党支部成立,这也是今年3月《珠海市物业管理条例》实施以来成立的首个“红色业委会”。新城市中心广场的居民自治之路一路走来虽然艰辛,但推动其发展的动力始终来自居民改造小区家园的强烈心愿,以及广大居民的自发参与。因此,也就具有了蓬勃的生命力。今天的新城市中心广场,小区管理已走上正轨,公共事务由居民议事会进行协商,公共资金通过议事会、业委会、监事会多方审定用于小区建设。目前经过多个项目的改造,小区环境整洁,邻里和睦,各种社区活动层出不穷。“这就是我心目中的幸福社区。”一位居民开心地说。

撰文:本报记者 宋爱华
图片:由南村社区提供



“红色业委会”成为社区居民自治的核心。

珠海首个业委会监事会诞生

奠定社区居民自治议事协商基石

据了解,新城市中心广场于1995年交付使用,占地面积9.5万平方米,有27栋652户居民。该小区成立的业委会已到期多时,但一直未进行换届选举,业主因小区的环境卫生、管理等问题与物业公司之间的矛盾冲突不断加剧。“从2013年到2015年,小区的物业管理只是维持日常的清洁和安保工作,在小区设施维护、绿化管养、卫生的清洁质量、停车管理等方面则毫无作为,每况愈下。”曾是小区业委会成员之一又退出的华志涛告诉记者。

面对这样的现状,华志涛和一群志同道合的居民向南村社区居委会和梅华街道提出希望成立业委会监督委员会,以改变以往业委会权利过大无人监督、资金不透明、公共资源流失的现状。2016年3月29日,由超过20名居民签名的有关“监事会选举产生办法和职责”一文,被提交到社区和街道。当时南村社区议事会项目也在刚刚启动阶段,华志涛和另一名热心业主郑志军感受到即将到来的变化,和几位小区的热心居民开始着手进行新城市中

心广场未来新业委会的选举,并共同确定了业委会是执行单位、议事会作为小区公共事务协商平台、监事会起到监督作用这个三方治理的新业委会的框架雏形,由郑志军主笔将这些条款写入新一届业委会的业主大会议事章程中,以此作为新一届业委会的主导性纲领。

2016年9月21日,新城市中心广场启动新一届业委会和监事会选举。筹备阶段对《业主大会议事章程》和《业委会工作守则》进行了激烈讨论,在街道和社区的大力支持下,最终这两项制度虽经过部分修改但获得通过,为今后小区的规范运作提供了制度保障。“这项制度明确了议事会、监事会的权利和作用,保留了部分业委会的支配权。比如,超过2万元以上金额的公共资金支出,要议事会讨论通过,超过10万元以上的公共资金要全体业主大会通过。同时也明确了小区公共事务要在议事会参与和监事会监督下进行讨论和实施。这份章程从2016年9月提出,到2017年7月22日定稿,经历了

近一年的时间煎熬,来之不易。”郑志军感慨万分。

“这两个制度的确立可以说具有里程碑式的意义,尤其是首次将议事协商制度写入《业主大会议事章程》中,为未来新城市中心广场新一届业委会确立了发展方向,那就是公开透明、民主协商,这些都和之前业委会随意做决定,随意使用公共资金的做法完全不同,这两项制度奠定了未来社区基层民主协商居民自治的基石。”南村社区党委书记、居委会主任林文胜对此高度评价。

在业委会选举阶段,进入了利益争夺的拉锯战,一方面是公共利益的守护者,希望让新的制度在今后新一届业委会的运作中得到体现和落实,提升小区环境,改善居民生活。另一方面是公共利益的占有者,希望能继续维持原有状况。经过一年的艰苦努力,2017年9月18日,新城市中心广场新一届业委会诞生,郑志军当选主任,华志涛当选副主任。同时,业委会监事会也正式成立,“业委会有了监督人,这在珠海是首次。”林文胜说。

依据珠海新物业管理条例

成立珠海首个“红色业委会”

2018年3月实施的《珠海经济特区物业管理条例》在总则中提出,“在业主组织中,根据中国共产党章程的规定,设立中国共产党组织,开展党的活动,支持业主组织依法行使职权”。这是全国首个对党建引领作出规定的物业管理法规。

在新城市中心广场小区通过议事会、业委会、监事会三驾马车共同治理小区取得一定成效后,梅华街道为了巩固前期的成效,凸显党的领导核心作用,不断探索党建引领和规范业委会工作。今年4月9日,南村社区新城市中心广场业主委员会党支部正式成立,这也是今年3月15日《珠海经济特区物业管理条例》实施后,梅华街道党工委按照条例规定成立的珠海市首个“红色业委会”党组织。为了尽快指导业委会党支部规范运作,南村社区党委书记林文胜兼任党支部书记。

新城市中心广场新一届业委会委员4人中有3人是党员。目

前,以党建为引领的“红色业委会”成为小区自治的核心力量,依靠社区党委和广大的小区党员代表,通过开展议事协商解决了许多小区的老大难问题,改变了以往小区居民向居委会投诉,等待“相关部门”来解决以及漠不关心小区事务的现状。目前,通过业主议事协商和广泛参与,新城市中心广场已完成了露天篮球场翻新、监控门禁改造、儿童游乐场建设、楼道翻新等项目,共投入资金73.6万元,其中政府资金投入13.6万元,居民筹集资金60万元。

“在社区居民自治的过程中,党建引领不是来自上级党组织给予我们的工作任务,而是靠我们党员的自觉性,以及发挥自己的专业特长和创造力的主动性决定的,靠的是每位党员内心所坚守的那份责任。虽然我们这样的老旧小区缺少公共配套设施老旧,环境欠佳,但是现在有了制度保障和良好的民主议

事协商氛围,不再是业委会几个人决定小区的公共事务,而是有越来越多的居民参与其中,广大党员代表以身作则,我们有信心把新城市中心广场改造成绿树成荫、和谐友爱的家园。”华志涛是一位建筑设计师,从专业的角度为小区画出了整体规划图,对小区环境未来的改造提升充满信心。

“通过强化党组织对业委会运行的指导监督,形成了党建引领下的议事会、业委会、监事会互相监督制约的治理机制,可充分激发党组织、党员在化解物业管理矛盾、提升居住质量、推进居民自治方面的积极作用。现在新城市中心广场小区发生了这么大的变化,其根本原因在于强化了党组织在小区物业管理中的领导地位。实现了公共服务与物业服务的循环联动,让小区业主诉求更顺畅,党组织介入更精准,物业服务更及时畅通。”梅华街道党工委书记赵庆平表示。

珠海市香洲区社区集体资产招租公告

香洲区区委、区政府一直高度重视社区集体经济健康持续发展。为帮助其减负增效、创新增收,香洲区制定出台了《珠海市香洲区扶持社区股份合作公司发展若干办法(试行)》等一系列制度。通过公共领域治安支出补助、经济贡献奖励、财政统筹市政设施管养等五个方面,扶持全区股份合作公司的发展。

香洲区社区集体经济管理中心自2014年正式运行以来,严格落实区委、区政府各项规章制度,规范股份合作公司运营管理,推动其阳光运作;组织股份合作公司培训,提高其队伍素质及经营管理水平,为香洲区社区集体经济的发展和壮大提供了良好的环境。同时,经管中心落实扶持政策,继2017年发放相关奖励和补贴共1015万元后,2018年又发放共1167万元。

另外,今年经管中心对区“两个平台”进行优化升级,目前新系统已投入运行,全区54

家股份合作公司的日常资产交易、合同备案和财务监管均在系统内进行,整体运行平稳顺利。2018年1-10月,全区区级交易挂网129宗,成交101宗,实际流标9宗,实际成交率为91.8%。资产备案成交面积10.27万平方米,交易合同总金额9378.88万元,单宗物业溢价率最高为97%。

经管中心目前正在对权属珠海市造贝股份合作公司的南沙湾市场部分商铺、东山工业区部分厂房的租赁权进行公开竞价交易。具体详情请登录珠海市香洲区集体资产管理网站(<http://jgzx.zhxx.cn>)查阅。

组织单位联系人:黄绍雄、余睿、李琳;
联系电话:0756-8600381,8600211。

珠海市香洲区社区集体经济管理中心
2018年11月14日

用地清场通告

珠海香府通告[2018]16号

因“三溪”科创小镇建设用地需要,依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》以及《珠海经济特区土地管理条例》等规定,现发布通告如下:

一、因“三溪”科创小镇建设用地需要,珠海市香洲区人民政府决定依法对沥溪第三工业区用地发布清场通告。

二、用地位置位于珠海市香洲区原沥溪村旧村场北侧第三工业区,用地面积约13万平方米,具体用地范围见附图。

三、青苗及地上附着物(含临时设施)补偿参照《珠海市征收(征用)土地青苗及地上附着物补偿办法》(珠府[2018]43号)的规定执行。

四、项目用地范围内的各权属单位、经济组织或其他权利人,应当在本通告发布之日起,配合属地征迁工作部门办理青苗及地上附着物补偿登记手续及现场测绘丈量工作,并清理场地、搬迁。逾期未办理补偿登记手续及现场测绘丈量工作的,其补偿内容以辖区征迁工作部门的调查登记结果为准。

五、本通告发布当天,公证部门对建设项目用地范围的地貌、涉及的地上青苗及附着物的现状进行实景录像和拍照取证,所得结果作为计算登记补偿的依据。

六、自通告发布之日起,任何单位和个人不得随意改变原地貌,所进行的新栽新种、新搭建和新添附其他一切地上青苗及附着物等,一概不作任何补偿,所造成的经济损失由该地上种养的单位或个人自行承担。

七、自通告发布之日起两个月内不配合征迁工作部门办理地上青苗及附着物的清点、测量登记及补偿等工作,不清理场地、搬迁的,根据《珠海经济特区土地管理条例》第二十六条,由属地政府组织清理场地,其青苗及地上

附着物不予补偿,因此造成的经济损失由该地上种养的单位或个人自行承担。

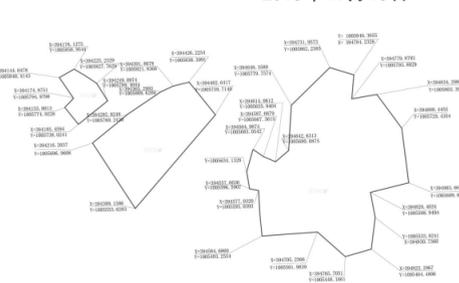
八、项目建设用地范围、位置、坐标,任何单位和个人均可自通告发布之日起15日内到香洲区前山街道办事处、香洲区征地和城市房屋拆迁管理办公室任一单位查询,联系方式如下:

(一)珠海市香洲区前山街道办事处,地址:香洲区前山鞍莲路1号,联系电话:0756-8620310。

(二)珠海市香洲区征地和城市房屋拆迁管理办公室,地址:香洲区教育路青春一街1号,联系电话:0756-2617396。

特此通告。

附件:“三溪”科创小镇建设用地(沥溪第三工业区)范围图



房地产权网上挂牌交易公告

(交易序号:18130)

下列房地产权经核准进入珠海市公共资源交易中心(以下简称交易中心)以网上挂牌方式公开交易,现将有关事项公告如下:

- 一、挂牌时间:2018年11月16日9时起至2018年11月30日10时止。
- 二、保证金交纳时间:2018年11月16日9时起至2018年11月29日17时(以银行到账为准)。
- 三、挂牌标的物概况:
权属人:上海市安装工程集团有限公司

交易序号	坐落位置	建筑面积(m ²)	规划用途	土地使用权年限	交易底价(万元)	增价幅度(万元/次)	竞买保证金(万元)
18130	珠海市香洲区粤华路371号6栋101房	成套住宅:126.82 单车房:22.5	成套住宅、单车房	2061-05-10止	1589.1	20	480
	珠海市香洲区粤华路371号6栋102房	成套住宅:126.82 单车房:22.5	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋201房	成套住宅:126.82 单车房:22.5	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋202房	成套住宅:126.82 单车房:10.39	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋501房	成套住宅:126.82 单车房:17.75	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋502房	成套住宅:126.82 单车房:16.88	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋601房	成套住宅:126.82 单车房:22.5	成套住宅、单车房	2061-05-10止			
	珠海市香洲区粤华路371号6栋602房	成套住宅:126.82 单车房:17.34	成套住宅、单车房	2061-05-10止			

四、交易条件及说明:

- 1. 上述标的物整体交易;买方应于成交之日起40个工作日内向交易中心付清价款;卖方在买方付清成交价之日起45个工作日内与买方向不动产登记部门文件办理产权转移手续及标的物移交手续。
- 2. 如需补地价由卖方承担。
- 3. 政府规定的交易税费由买卖双方各自承担。
- 4. 上述标的物移交前所欠交物业管理费、水电、有线电视费等由卖方承担。
- 5. 上述标的物以现状交付。
- 6. 上述标的物中501、502房及其单车房整体出租,租金2500元/月,租期至2018年12月30日;201、202、601、602单车房整体出租,租金13000元/年,租期至2019年4月30日。
- 7. 根据《珠海市人民政府办公室关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》(珠府办函[2017]9号)及《市房地产市场调控联席会议纪要》([2017]5号)的要求,我市已执行住房限购政策,竞买人竞得标的物是否符合政策要求办理产权登记过户的风险由竞买人自行承担。
- 五、网上竞买要求:上述房地产权挂牌转让以网上交易方式进行。竞买人须通过珠海市公共资源交易中心网上交易系统(以下简称网上交易系统)参与竞买申请、报价及竞价。网上交易按照价高者得的原则确定竞得人。
- 六、网上竞买操作说明:竞买人须先登录交易中心网址注册用户并按房地产权《网上挂牌竞买须知》

要求申请CA数字证书,下载并安装网上交易系统。CA数字证书须与交易中心系统绑定后,方可登录网上交易系统参与网上竞买。具体流程可登录中心网址下载《用户手册》。

七、竞买资格申请和审查:竞买人应于2018年11月16日9时至2018年11月29日12时在网上交易系统完成竞买资格申请,并在此期间提供有关资料到交易中心业务窗口进行竞买资格的审查,交易中心将在受理后1个工作日内完成对竞买人的资格审查,并出具《竞买资格审查结果通知书》。

八、本次网上挂牌转让事项如有变更,以届时变更公告为准,《土地使用权(房地产权)网上挂牌竞买须知》可登录交易中心网站下载或到交易中心1101室索取。

九、现场查勘(请买方自行与查勘联系人联系):
现场查勘时间:2018年11月19日、2018年11月26日

查勘联系人(电话):汪俊焯(18616568736)

十、咨询电话和地址:
珠海市公共资源交易中心:(0756)2538130、2686621(地址:珠海市香洲区红山路288号国际科技大厦B座二楼)。

十一、网址:
交易中心网址:<http://ggzy.zhuhai.gov.cn>

珠海市公共资源交易中心
2018年11月16日