导师+“治”囊团双驱赋能社区自治

近日下午，天目西路街道举行楼组导师聘任仪式暨营造坊活动。

会上，街道办事处分管副主任为区美丽楼组和区美丽楼组先进个人颁发铭牌和证书，自治办负责人为“楼组‘治’囊团”“楼组导师”代表颁发聘书。

“治”囊团成员铁新居民区书记王伟、新桥居委会主任黄雯分别从党建引领楼组建设、“三会”视角看楼组活力营造等角度谈了心得体会，分享了工作经验。

“导师”代表铁新楼组长徐维星、新桥楼组长于国芬，介绍了自己的楼组自治故事。楼组长徐维新虽已年过花甲，却主动开展楼组建设，带领居民完成楼道微更新；楼组长于国芬退休后，发挥老“艺术家”影响力，带领居民参与楼组志愿服务，开展各种楼组艺术活动。

这几年来，天目西路街道的楼组建设是如何扎根基层治理，聚齐社区力量的呢？我们归纳了楼组工作“治”方法。

今年，街道以强基础、建人才为目标，抓好楼组队伍建设，以“楼组自荐、居委推荐、街道评优”为方式，建立了年度“楼组导师”智库，12 个居民区共有 44 名优秀楼组长、楼组骨干入选其中。

同时，街道遴选了 6 位优秀的居民区书记、居委会主任作为代表，组成首届“楼组‘治’囊团”队伍，为社区楼组建设保驾护航。“楼组导师”+“楼组‘治’囊团”队伍的组合，进一步优化了天目西路街道的楼组队伍结构，形成双驱动力，夯实了楼组建设基石，有效助力楼组自治建设向前发展。

治项目：楼组改造，“阿拉”说了算

多年的耕耘，楼组长们已经形成一套楼组工作心得，楼组建设中，他们进行“三步走”：第一步收集居民需求发现问题，第二步楼组会议讨论可行方案，第三步申请街道自治金项目扶持。

2021 年至今，天目西社区的楼组大大小小的“微更新、微改造”项目有 34 个，12 个居民区楼组项目都交给居民来定，社区治理居民全程参与，“阿拉”老百姓说了算，社区治理可谓遍地花开。

治肌理：楼组生态呈现，“添”、“睦”合力

注重将楼组建设工作与调治社区肌理结合，挖掘楼组内的“最美微光”，关注平凡人的好事，注重吸引青年力量参与“美丽楼组”建设，形成楼组“和睦”的生态，构建熟人社区，增添居民参与社区事务广度和深度。

对于停车难、楼道堆物、高空抛物等社区治理问题，发挥好楼组“治库”作用，而居民区党总支在此基础上，继续做好指导保障工作，引领社区各方聚合力，打造出更和谐美好的楼组生态环境。

（自治办）

[天目楼组“治汇星”]

自治方法“两步走” 美丽楼组升级中

普铁新村（南区）老旧公房换新“窗”

今年春节，天目西路街道普铁新村（南区）20 号楼着实火了一把，党员楼组长徐维星凭着“愚公移山”的精神，把破旧的楼道刷了新漆，将楼道打扮得喜气洋洋，焕然一新。然而七十年高龄的铁南老公房，木质的楼道窗户已完全损坏，每遇大暴雨，屋檐破漏水槽的雨水就会直接从破窗灌入楼道里居民宅内，为了不让徐阿叔辛辛苦苦修缮装饰的楼道遭到破坏，铁路新村居民区党总支主动跨前，为铁南老公房筑“坝”修“窗”。引领自治共治一砖一瓦群策群力

铁南老公房的楼道里，窗子已经不能使用，玻璃挂在快散架的木框中，毫无遮挡。铁路新村居民区党总支用好“约请制度”，邀请街道自治办、社区民警、物业、居民代表等在联席会议上开展“头脑风暴”，最终决定向街道申请“自治金”项目，为 18、20、22 号三栋老公房更换门窗。

改造前

改造后

街道很快通过了这个项目，在安装更换的过程中，居民全过程参与、监督，为方便居民晾晒和安全牢固，对新窗的细节进行了优化，最后的效果大家都很满意。楼组长徐维星感慨道：“修缮公房的事并不在居委会的事务范围之内，但是他们有他们的工作方法，街道的自治金也专门用在了我们老百姓身上，真的很暖心，我们感到了细针密缕、款曲周至的关心，谢谢！”

小区内三栋楼的“微更新”让居民们从陌生到熟悉，在参与楼组建设的过程中，建了微信群，也重新认识了左邻右舍。平时微信群，在楼组长徐维新带动下，气氛活跃。居民高阿姨说：“我们楼不但有了‘门面’，也有了沟通的微信群，居民互相也更加了解了，楼里更有人情味了。现在我们大事小事都是小事不出楼，大事化小事。”

如今，普铁新村（南区）参与项目的 5 名居民代表，已经在居民区党总支的引导下，成为了楼组自治队伍的骨干成员，大家各司其职，形成了楼组公约。这些普通的居民成为了老小区治理的“关键人物”，影响到了社区的方方面面，居民区工作开展也越发流畅。

以“微更新、微改造”项目为契机开展楼组议事，以议事来带动楼组自治，居民全过程参与项目，期间经历的问题、过程各有不同，但每一个难题的解决都见证了楼组的自治之路，相信普铁新村（南区）也将继续书写楼组温馨而又和睦的故事。

（自治办）

限期整改违建和群租现象

针对辖区内一些企业经营的规模性租赁住房存在的违法搭建、违规群租等一系列违法违规现象，天目西路街道综合行政执法队勇于亮剑，于日前会同街道平安办、消防等部门，持续开展专项整治行动，共检查 10 家经营企业，取得了良好的成效。

近年来，本市由企业等单位经营的以公寓形式出现的规模性租赁住房项目发展迅速，且颇具规模，在这些住房中，存在不少安全隐患。

街道综合行政执法队队员在日常管理中发现，辖区内许多规模性租赁住房存在违法搭建、破坏房屋承重结构、生活垃圾不分类投放、违规群租、租房人员多且杂、单间住房空间狭小等情况。为此，执法队员针对上述违法违规行为展开了执法检查。

执法队员在对 10 家经营规模性租赁住房项目的企业开展执法检查时发现，不少企业存在违法违规问题。

例如，天目西路上的某青年公寓，存在无规模性租赁经营资质，且房间内存在插层，生活垃圾投放也未按规定进行分类投放。执法队员随即对经营者开具了《责令改正通知书》，要求限期整改。

街道综合行政执法队负责人表示，将继续加强日常巡查，定期协同各部门共同开展规模性租赁住房专项整治行动，采取有力措施，依法查处各类违法违规行为，有效防范各类安全事故发生，确保辖区内住房租赁市场安全、稳定、有序。

小贴士

《上海市住房租赁条例》第十五条规定，出租住房应当遵守下列规定：

（一）房屋符合国家和本市建筑、消防、治安、防灾、卫生、环保等方面的标准和要求；

（二）具备供水、供电等必要的生活条件；

（三）以原始设计或者经有关部门批准改建的房间为最小出租单位；

（四）厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住；

（五）每个房间的居住人数和人均居住面积符合本市相关规定；

（六）法律、法规、规章的其他规定。

禁止违反前款第三项至第五项规定，将住房用于群租。

禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋以及其他依法不得出租的房屋用于出租。

《上海市生活垃圾管理条例》第二十四条，产生生活垃圾的单位和个人是生活垃圾分类投放的责任主体，应当将生活垃圾分别投放至相应的收集容器。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

《上海市住宅物业管理规定》第五十六条，业主、使用人应当遵守国家和本市的规定以及临时管理规约、管理规约，按照房屋安全使用规定使用物业。禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

（一）损坏房屋承重结构；（二）违法搭建建筑物、构筑物；（三）破坏房屋外貌；（四）擅自改建、占用物业共用部分；（五）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；（六）存在不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品；（七）排放有毒、有害物质；（八）发出超过规定标准的噪音；（九）法律、法规和规章禁止的其他行为。

（执法中队）