

# 党建赋能基层治理，小区居民自治有了“导航仪” 业委会成立难？物管会来“过渡”

长沙晚报全媒体记者 刘嘉

初冬的午后，阳光透过金黄的银杏叶洒在长沙某小区中心花园长椅上，几位业主正围坐讨论着停车位紧张、绿化维护等“老大难”问题。“以前想推动点事，总卡在‘没人牵头’上。”业主李女士感慨道，“现在听说可以在党组织指导下组建物管会，感觉有了主心骨，看到了转机。”

李女士口中的“物管会”，正是长沙市住房和城乡建设局近日印发的《长沙市物业管理委员会组建工作指引（试行）》（以下简称《指引》）中明确的新机制。这一机制在党建引领下，为那些陷入“业委会难产”或“业委会瘫痪”困境的社区，提供了一剂制度化“解方”，是长沙探索“党建聚合”工程在基层社会治理领域的具体实践。

## 从“无人管”到“有人牵头”

“我们小区入住率还不高，成立业委会的条件不足，公共事务常难以集体决策。”在岳麓区某新建小区物业服务中心前，业主陈先生向记者展示手机里业主群的讨论记录：“电梯维修、公共收益这些事，以前不知道找谁决定。现在政

策明确了，街道可以牵头组建物管会，起码有了一个能办事的平台。”

《指引》针对该成立业委会但成立不了的、业委会到期换不了届的、业委会人数不足无法履职的，以及其他不具备召开业主大会条件的，物管会将被定位为“过渡桥梁”，这让许多长期处于“治理真空”的小区看到了路径。

“物管会可以组织业主用电子投票系统表决，这对我们上班族太友好了！”年轻业主小刘告诉记者，以前开会总要跑现场，现在手机上就能参与，感觉方便不少。

## 党员带头、业主参与，筑牢“红色堡垒”

如何确保这个“过渡组织”不跑偏、能办事？《指引》在设计中突出了党组织的引领作用和党员的先锋模范作用。

物管会成员5到11人，业主代表至少占一半。主任可由街道或社区指派人员担任，《指引》特别鼓励党员业主通过规范程序积极参与、担任负责人，并逐步推动党员占比超50%，旨在将物管会打造成为基层治理的坚强“红色前哨”。

“党员带头，我们更放心。”退休教师王阿姨在小区公示栏前边看公示边说，“有时候就怕找个‘稀泥’的，有党组织把关，公信力不一样。”

业主代表的产生也开放多元，除了业主自荐，还支持社区党组织推荐、10名以上业主联名推荐。

“政策鼓励有法律、财务这些技能的人加入，我觉得自己能发挥所长。”从事财务工作的业主赵先生说，“我有专业背景，也愿意为大家服务，我自荐成为业主代表。”

## 透明议事、有限任期，机制防“变味”

为避免物管会“成立容易运转难”或“长期占位”，《指引》配套了细致的规定。

组建全过程要求公示。从启动公告、成员名单到最终成立，每个环节公示不少于7天，业主有异议街道须7天内核实反馈。“每一步都晒在阳光下，减少了暗箱操作的顾虑。”业主维权小组代表周女士表示。

物管会任期一般不超过2年，核心任务是推动成立业委会。期满若未完成，街道将重新组建。

“给了明确时间表，防止‘过渡’变‘长久’。”一位社区工作人员告诉记者，“这就好比给物管会配备了‘说明书’和‘导航仪’，知道什么时候该启动、怎么操作、何时收尾，确保它方向正确、运行规范，真正服务全体业主。”

运行中，物管会需制定议事规则和财务制度，经费可经业主同意从公共收益支出。街道对其决定有监督权，违法决定可责令改正或撤销。“既有灵活性，也有边界，这才是可持续的治理。”某物业企业党支部书记坦言，“有一个合法对话平台，沟通效率会高很多。”

此次《指引》对《拟组建物业管理委员会的公告》《物业管理委员会业主代表推荐表》《物业管理委员会成员名单公示》等多类材料的格式、内容要素、评选程序等进行了规范。

长沙市住建局相关负责人表示，物管会不是要代替业委会，而是在党组织领导下，于业主自治能力不足时“扶上马、送一程”，最终目标是推动小区成立自己的业委会，实现长效治理。这份《指引》不只是纸面规章，更是长沙深化“党建聚合”工程、推动基层共建共治共享的机制探索。

## 在银行存取超5万元 下月起不用登记资金来源

长沙晚报12月4日讯（全媒体记者 范宏欢 实习生 黄春华）银行存取款新规来了！近日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会对外公布了《金融机构客户尽职调查和客户身份资料及交易记录保存管理办法》，其中取消了“个人存取现金超5万元需登记资金来源”的规定，与此前征求意见稿保持一致。该办法于2026年1月1日起正式施行。

## 存取款告别“一刀切”

“有时候就是想取点现金给家里老人应急，或者做点小生意周转，还要填一堆表格说明资金去向，尤其赶时间的时候，体验感很不好。”一位个体工商户李先生的吐槽，道出不少人的心声。

新规不再要求登记资金来源和用途，同时明确：仅在出现较高洗钱风险时，银行才需强化调查，了解资金来源和用途；对低风险业务则可采取简化措施。一位国有行网点负责人表示：“以前一些周边商户或比较熟悉的客户来存取钱，虽然多数客户都愿意配合，但每一个都询问用途显得比较冰冷和不近人情。”

对于绝大多数资金往来清晰、交易习惯稳定的普通储户，比如每月按时支取养老金的老人、有固定薪资流水和日

常消费记录的上班族、经营流水稳定的小商户，办理常规的存款、取款、转账将变得更加顺畅。银行主要通过联网核查等方式识别客户的身份，不会再因金额问题而额外询问或要求客户填写说明。

## 特定业务仍需注意

那么，本次新规重点关注什么？新办法明确核心是“了解你的客户”。如果客户的账户交易行为出现明显异常，与过往习惯严重不符，就可能触发银行的强化尽职调查。

例如，一个平时交易主要用于工资入账、生活缴费和网购的账户，突然在短时间内频繁收到来自多个不同陌生账户的大额转账，又随即分散转出，这种“快进快出、交易对手复杂”的模式，无论单笔金额是否超过5万元，都会引起银行的注意。

需要提醒的是，在另外一些更容易被不法分子利用的特定金融场景中，“人民币5万元以上或外币等值1万美元以上”的登记要求依然保留。根据新办法，当客户到银行办理现金汇款、现钞兑换、票据兑付、购买实物贵金属，或在银行、证券公司购买特定金融产品时，如果单次交易金额达到上述标准，金融机构仍然需要登记您的身份基本信息，并留存相关证件复印件。

## 你相信吗？“爬树”也能拿冠军 湖南攀树师徐潇斩获中国树木攀爬锦标赛桂冠

长沙晚报全媒体记者 周小华

你相信吗？“爬树”也能拿冠军！近日，在福建厦门举办的A·CTCC（中国树木攀爬锦标赛）攀树大师赛中，来自长沙的选手徐潇一举夺魁。

在这场被称为“树巅竞速”的比赛中，他如灵猴般穿梭于20多米高的榕树枝杈间——抛绳、攀爬、摆荡，一连串动作行云流水，最终成功登顶。

“这次比赛对综合能力要求非常高。”徐潇说，决赛中他及时调整比赛策略，展现出娴熟的技巧与充分的自信，并最终夺冠，获得了一套专业攀树装备作为奖励。徐潇也因此成为长沙乃至湖南首位“攀树冠军”。

据了解，全球有20多万人从事跟树木有关的修树、剪树、给树木看病的职业。在欧美，攀树师是园林、园

艺、环境保护系统中的重要一环。然而，今年42岁的徐潇并非职业园林工作者，而是一名普通上班族。

“白天‘搬砖’，周末爬树。”徐潇风趣地说，一到休息日，他就到长沙郊野去进行攀树训练，很多大树都有他攀爬的身影。2023年，徐潇考取了湖南首张由国际树木学会颁发的攀树师证书。今年7月，《长沙晚报》曾以《他是追梦树巅的“树先生”》为题，报道过他的故事。

“攀树师的作用非常广泛。”徐潇说，无论是动植物科考、应急救援、树木修剪还是古树保护，都离不开攀树师的专业参与。作为一名攀树师，徐潇曾参与测量湖南最高树木、协助朱鹮保育、义务修剪树木等公益活动，甚至还救援过挂在树上的滑翔伞飞行员。



## 白马巷 冬之美

进入冬季，望城白马巷的水杉迎来最佳观赏期。3日，记者在白马巷看到，从橙黄到赭红的渐变色彩，为白马巷披上了绚丽盛装。这些40多年前栽种的水杉，如今已成参天大树，每到初冬火红景致如约而至，如同热烈的颜料泼在了这条巷。白马巷是望城区高塘岭街道的一条历史悠久的老街，长约1.7公里，因种植于上世纪80年代的水杉林闻名。长沙晚报全媒体记者 贺文兵 通讯员 龙宇 摄影报道

## 住了一辈子的老房子 原拆原建成新家

开福区王家垅D级危房137户居民将在春节前分新房

长沙晚报12月4日讯（全媒体记者 李卓 通讯员 赵璇娟）随着最后一斗混凝土浇筑完成，开福区王家垅居民点1、2、3号栋危房原拆原建项目近日实现主体结构封顶。4日，开福区城市人居环境局通报，原先住在该处D级危房里的137户居民春节前将分房，在安全、舒适的新家迎新年。

值得一提的是，该项目预计总投资约1784.79万元，重建后，总建筑面积将增加至近7000平方米，昔日无独立厨卫、无绿化，早起如厕要排队的“回屋”将变宜居。

## 三方出资居民全程监督

该项目位于东风路90号，原三栋房屋分别建于上个世纪，因年久失修，被鉴定为D级危房，存在墙体承载力不足、消防设施缺失等诸多安全隐患。“我家墙壁爬满裂缝，下雨天花板漏得像筛子，自家修不好，又舍不得搬离住了一辈子的老屋。”危房居民刘爹爹说，早就盼着政府能出面，原拆原建是最贴心的方式。

为确保项目高效落地，开福区建立了“区级抓总、部门协同”的工作机制。由区城市人居环境局牵头，发改、财政、住建、资规、民政、城投及街道等单位组成专班，开通“一站式”绿色审批通道，实现并联审批、业务代办。方案设计阶段，多次听取居民意见，施工居民全程监督，确保改造“阳光透明”，精准回应群众诉求。

原拆原建无疑要花大钱，钱从何来？项目创新采用“政府引导、产权单位参与、居民合理分担”的多元筹资模式。通过争取各级危房改造奖补资金、协调公房产权单位出资、

引导私房居民按面积分摊等方式，有效缓解了居民出资压力。所有资金统一管理、专账核算，按工程进度拨付，确保资金使用规范、透明。

## 建筑机器人上场厨卫配齐升级变套房

“过去我们做饭一户插辣椒，家家呛鼻子。”居民张姐说，老房子不是套间，没有独立厨卫，木质老地板走起吱吱呀呀，家里摔个杯子，一层楼都听得见。从今年4月开工重建，张姐就一直关注，她惊喜地发现，重建后的新房可谓新上加“新”。

首先是施工技术新。“我在老房附近租房过渡，几乎听不到打桩垒墙的噪音，施工像积木一样。”张姐说的，正是新房采用的装配式建筑体系与框架结构，集成减震隔震技术，抗震性能大幅提高。不仅应用了装配式施工，智慧测量、建筑机器人等新型建造技术纷纷上场，并通过省级智能建造平台实现全过程管理，实现绿色、高效、高品质的建设目标。

其次是设施清一色更新。无独立厨卫、无绿化的原住房，大都为非成套住宅，重建后每户均配备了独立厨房和卫生间，升级为成套住宅。新建消防通道与停车场，改造水电气管道，实行“一户一表”，配电设施也同步扩容，彻底消除消防与用电隐患。小区公共空间同步改造，增加了绿化与健身区域。建筑外立面采用一体化装饰技术，美观耐久，整体小区形象显著提升。

王家垅项目的顺利推进，是开福区在探索“自主更新、原拆原建”老旧住房改造模式的一次生动实践，也为同类危旧房改造提供了可复制、可推广的“开福经验”。



## 培育和践行社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善

