

党建引领 “红色物业”解决居民“急难盼愁”

□本报记者 盛丽

如何解决小区在物业管理上存在的难题？如何让业委会在组织实施物业选聘程序上合法合规？如何开展无物业老旧小区的物业服务综合整治提升工作？随着《北京市物业管理条例》（以下简称《条例》）的深入实施，本市小区正在探索党建引领在物业管理中发挥的作用。实践证明，物业成立党组织，不仅能帮助居民解决烦心事，也能确保物管会的服务精准到位、人居环境更适宜。

物业议事党支部 解居民烦心事

自去年7月开始，怀柔区泉河街道开始试点建立物业议事党支部。泉河街道党工委副书记、党群工作办公室主任王建鑫介绍，物业议事党支部由社区干部、自管党员、老干部、物业公司、业主委员会中的党员骨干组成。“从这个党支部的名字就可以看出来，主要就是通过各种方式来解决小区物业相关问题。”

滨湖社区是街道的第一个试点。“这是一个1986年建的老旧小区，一共有19栋楼，居民735户。”滨湖社区党委书记秦雪艳介绍，“社区以前物业管理上存在一些问题，经常会收不上物业费的事情，物业公司、业主委员会、居委会三驾马车也不能形成合力。”

如何解决这些滨湖社区在物业管理上存在的难题？物业议事党支部的成立发挥了重要的作用。“通过党建引领，实现了齐抓共管、群策群力。”秦雪艳说，“去年7月，滨湖社区又引入了新的物业公司。为了保证物业工作能够平稳开展，社区迅速成立物业议事党支部。”

8月10日，滨湖社区物业议事党支部成立。尔后，第一次会议随即召开，主要讨论了社区大门道闸设置的事情。道闸怎么设置、资金从何而来、设置后如何管理……经过一个多小时的讨论后，方案最终形成。举手表决后，大家开始分头行动。20天后，社区大门的道闸终于安上了。“物业议事党支部每个月的10日都会召开会议，对社区物业需要解决的事情进行讨论，通过这种方式，社区先后解决了行车道单行、楼道垦荒、腾退菜地等很多事情。”秦雪艳说。

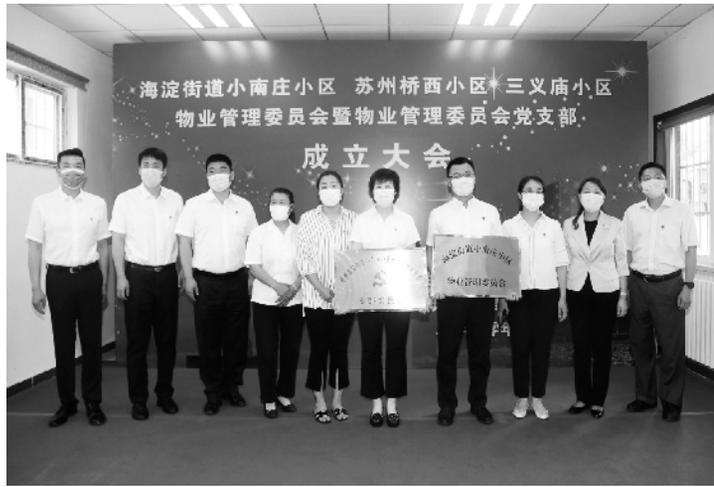
滨湖社区试点成功后，泉河街道又陆续在11个社区建立物业议事党支部。据了解，以泉河街道为试点，在11个社区建立物业议事党支部，覆盖125个小区。积极探索党建引领基层治理的有效路径，发挥社区党组织核心作用，协调动员各方力量，为群众难题做“减法”、为基层治理做“加法”。将每月10日设为固定议事日，提前征求、梳理居民“需求清单”，提交物业议事党支部讨论，协调相关部门解决。今年以来，解决楼道和地下室乱堆乱放、消毒不及时、路灯不亮等问题500余件。

物管会、党支部同步成立 党员人数超9成

“成立物管会太好了，我终于能用我的专长为大家做点事情了！”三义庙社区的物管会委员何长义说。何长义是北京经开投资开发股份有限公司的职员，他一看到物管会报名公告就找到



怀柔区滨湖社区物业议事党支部劝导居民垃圾分类。



海淀街道探索小区物管会、党支部同步成立机制。



运河园小区召开选聘物业公司大会。

三义庙社区书记赵立，把自己对小区停车管理、环境美化等一系列意见建议都提了出来，并报名参加物管会委员选拔。那天晚上他们聊到十点多，赵立边听边记感慨，“没想到，社区里还有这样的能人啊！”原来何长义所学专业就是物业管理，他给赵立提出的建议既有理论依据，又有实操性。赵立告诉记者，物管会的成立一定可以推进老旧小区法制化建设，以立法的方式，解决老旧小区在社区治理

中的“基因缺陷”。“成立物管会的同时，党支部必须配套成立。”这是何长义提出的建议中最重要的一点。6月23日，海淀区海淀街道举行小南庄小区、苏州桥西小区、三义庙小区物业管理委员会暨物业管理委员会党支部成立大会，同日，花园路街道办事处出具花园北路35号院、北太平庄路3号院成立物业管理委员会证明。这是海淀区首批成立的5个物业管理委员会，将为全区推广组建物管

会“打样”。作为海淀区物业管理工作先行先试的“试验田”，海淀街道于近期在小南庄、苏州桥西、三义庙三个社区率先成立并同时挂牌成立党支部。

海淀街道32个社区分为四类：商品房小区、有物业的老旧小区、无物业的老旧小区、商业楼宇。物管会成立之前，居委会、物业公司、居民作为不同主体在一定范围内参与社区治理，一旦出现分歧矛盾，没有一个合理合法的予以解决，时间一长，小矛盾会变成大积怨。

这样的情况随着物业管理委员会的建立正在逐渐减少。随着首批3个物管会成立，《条例》在海淀区从文字走向现实。海淀街道将在区委政府的统筹下，始终坚持党建引领，继续着手筹备其余小区的业委会、物管会与党支部。重点开展无物业老旧小区物业服务综合整治提升工作，通过企业让利、先尝后买等方式，为小区引入准物业、标准化物业，引导居民交纳物业服务费，逐步享受到高品质的物业服务。切实提升社区物业服务水平，以实现群众利益为核心，建立共商共建共治共享的社区治理新格局。

记者发现，在三个试点小区的物管会人选推荐名单中，党员占比达到91%，其中小南庄和苏州桥西社区物管会成员中党员占比100%。王玉山原来是运通公司的一名公交车司机，前不久刚刚办理完退休手续。这位有33年党龄的老党员，一直热心参与社区的各项志愿服务和义务劳动。

疫情防控期间，王玉山克服自身困难，坚持值守在社区大门口。最近，他又牵头成立了社区可回收垃圾志愿服务队，专门为行动不便的老人免费上门收走可回收垃圾，以实际行动助力社区100%实现生活垃圾分类投放。在居民们的鼓励下，王玉山报名参选社区物业管理委员会。成为物管会副主任的他，将代表苏州桥西社区7号楼的119户居民建言献策，和物管会其他成员共同努力，实现小区物业管理水平的不断提升。

今年海淀区将在515个居住小区成立业委会（物管会），6-7月为试点引领阶段，每个街镇分别至少选取一个符合条件的小区组建业委会、选取一个符合条件的小区组建物管会。在试点过程中夯实工作基础后，进一步推广组建业委会、物管会。目前，海淀各街镇已全面启动试点小区业委会（物管会）组建工作，并着力开展辖区内各小区的物业管理区域划分、业主情况摸排等基础工作。

党建引领 助新老物业顺利衔接

安装社区人脸识别系统、建立24小时管家、设置快递柜和自动购气机……近一年来，家住通

州区运河街道运河园小区的居民，感受到新物业给小区带来的新变化。通州区运河园小区2002年建成，共有9栋楼，常住人口1030人。15年来，小区业委会一直没有解散。业委会在小区召开业主大会，代表业主解决了“阳光遮挡索赔事件”“噪音扰民索赔事件”“更换物业事件”等，在小区管理和物业监督上发挥着一定的作用。

去年7月，运河街道正式接手辖区各项工作。这时，恰逢小区业委会要召开业主大会表决选聘物业事宜。运河园小区第一时间发现在选聘程序上不够完善，及时向街道报告，街道和社区经初步核实后立刻对选聘物业事项叫停。如何让业委会在组织实施物业选聘程序上合法、合规？如何让业主大会程序更加公开、透明、公正？如何让新老物业顺利完成交接？这时，党建引领发挥了重要作用。在更换物业过程中，小区始终坚持以党建为引领。最终小区新老物业顺利完成交接，避免了小区无物业管理“空白期”的出现。

“在帮助运河园小区完成物业更换的过程中，党建引领发挥的作用体现在三个方面。”通州区运河街道办事处副主任陈浩介绍，“在这个过程中，小区党员、小区党组织、街道工委三方面配合，顺利实现物业公司的平稳更换。”

陈浩介绍，在更换物业的过程中，小区党员参与议事协商。此外，小区党组织还对更换方案严格把关。“小区更换物业的方案是要向社区党组织进行报备的，经过这道手续才能进行物业选聘招标。对这个方案，小区党组织严格把关，明确指出哪些地方不合适，要求改进。方案也是经过三次报备三次修改后才最终确定。另外，新老物业负责人也要向社区党组织汇报。”

在街道工委层面，还带给小区更多专业力量。“运河园小区以往更换物业时，是没有引入过专业力量来支持的。这次，街道工委帮助小区请来律师和通州住建委这些专业资源，还帮助找来专业物业监理公司，通过引入专业力量让新老物业更换更流畅。在更换中，还通过党建引领发挥作用，成立五个专家组。”陈浩说。“与此同时，业委会及时向社区党组织汇报工作进展，发挥党员在业委会组建、换届、运行中的积极作用。比如，运河园小区业委会1名党员在更换物业过程中，始终坚持党建引领，积极配合社区党组织开展物业选聘工作。此外，社区党组织第一时间反馈至街道党工委，保证每个节点、每个任务有监督、有指导，扎实推进此项工作进展。”

就这样，运河园小区在党建引领的框架下，在街道、社区的指导监督下，通过业主共同决定，在去年8月成功实现物业公司平稳更换。