

海淀区蓟门里社区 党建引领成治理 物业管理难题新“钥匙”

□本报记者 白莹

楼顶漏雨、道路破损、残疾人车停放、高空架线脱垂严重……这些是老旧小区难协调解决的顽疾，如今，随着海淀区北太平庄街道蓟门里社区物管会党支部的成立，不到一个月的时间，这些老难题逐一被解决。“党建引领成治理物业管理难题的新‘钥匙’。”蓟门里社区党委书记、居委会主任金丽丽评价说。

今年5月1日《北京市物业管理条例》开始施行，首次提出组建物业管理委员会，物业管理委员会成立的同时，物管会党支部也成立了。

金丽丽告诉记者，北太平庄街道蓟门里小区是上世纪八十年代初期建成的大型综合小区，集学校、超市、医院为一体，建筑物类型复杂，产权单位15家，物业服务企业10家，35栋居民楼，其中33栋为老旧楼宇，现住家庭3100余户，1万余人，物业管理难度很大。

“物管会成立前，社区有自管会，但自管会功能性单一，存在物业监督覆盖不全，居民的参与度和满意度比较低等现实问题，无法保障完善的物业服务。”金丽丽说。

“这次成立的物管会不同于自管会，将党建工作融入物业管理。党建引领物管会发挥作用，并且具体体现在社区的大事小情上。”金丽丽说，“与物管会同时成立的物管会党支部，且11名成员都是党员。”

回忆起物管会成立之初，金丽丽如数家珍。



成立大会结束后，所有成员马上划片收集居民关于更换污水管线、架空线安全维护、挖掘停车资源、安装智慧门禁系统等诉求，然后汇总情况，挨个协调，适时召开议事会、现场会。

物管会副主任郑义征求意见时，发现大家反映最多的一个问题是高空架线脱垂严重。“这很危险，如果被快递车刮到，露出电线，火灾触电隐患很大。”此后，物管会马上开会研究，截至目前，已经会同歌华、移动、电信等5家运营公司召开了2次协调会，1次现场会，商讨出了将脱垂的电线规范走线的方案。

3个月来，给金丽丽感触最深的是——随着党支部发挥作用，物业服务企业和业主委员会等多元主体共同参与基层社会治理，有助于兼顾各方利益，调动各方积极性，推动物业管理工作从行业管理向社会治理转变，形成社区治理合力，推动一件件为民实事落地见效，赢得了居民对物管会的初步认可。

首开集团首华物业公司国兴物业处

工作专班建立 日常工作沟通机制

□本报记者 边磊

位于石景山区的老山东里、西里社区属于老旧小区，原系首钢集团产权房屋，社区道路狭窄，规划的停车位较少，与实际停车需求存在严重差距。当初，由于小区未实施封闭式管理，许多外部车辆也停放在小区内，更加剧了停车难的问题。不少居民通过私装地锁、地桩等方式圈占公共区域，影响居民日常通行，甚至还阻塞消防通道，居民对此反映很大。

2018年3月，作为非经营性资产，老山社区移交给了当时的首开集团首华物业公司国兴物业处进行管理。

去年7月底，物业处联合老山街道、老山派出所、城管执法队等相关部门人员共同拆除老山非经社区3200个地锁，打响老旧小区有机更新攻坚战第一枪。物业处党支部在地锁拆除工作中，充分发挥党建引领作用，党员、团员带头参与，并对地锁拆除工作的全程进行跟踪拍摄和一系列的宣传报道。同时，规范停车管理，施划了车位线，在出入口设立了道闸，为下一步停车收费的有序推进奠定基础。

由于社区建成年代较为久远，楼体整体状况、设备设施较为老化，物业处为改善居民生活条件，克服了重重困难，按照问题的轻重缓急上报大中修计划，并于2019年逐步对老化严重的楼体实施施工，在施工过程中，物业处党风监督员持续跟进，对施工全过程进行监督，目前施工已顺利完工，经过改造的老楼，不但颜值高了，最重要的是安全加强了，保障了业主汛期房屋住用安全。

老小区焕新颜，还要持续发展。根据区企合作协议约定，企业与小区组建成立工作专班、建立日常工作沟通机制的相关要求，去年8月，由老山街道办事处牵头，成立了街道、居委会、居民群众、物业公司、专家学者整体参与的老山东里北社区有机更新工作专班，共同制定系统性、整



体性的有机更新工作方案。有机更新专班坚持党建引领原则，成立临时党支部领导专班各项工作的开展。为顺利完成老山东里北社区试点工作奠定基础，有机更新专班决策共谋，最终从归纳出的15类61条问题中确定了涉及安全、环境、卫生的“10+1”项更新改造提升工程。工作专班建立工作制度，明确人员分工，充分发挥“政企”合作的优势，利用“街道吹哨、部门报道”的工作方式帮助协调解决物业“10+1”工程中出现的困难和问题。

今年新冠肺炎疫情防控期间，国兴物业处党员发挥模范带头作用，与社区工作人员一起奋战在抗疫一线，携手构建联防联控、群防群治机制，共筑防疫堡垒，有效遏制了疫情蔓延。面积大、居民众多，之前一直处于开放管理状态及春节期间人员紧缺等诸多因素，使得老山小区的疫情防控工作异常艰难。面对此种情况，在疫情防控初期，国兴物业处领导班子直接将办公地点放到老山项目，全部在京机关党员下沉一线，重点支援老山项目。同时国兴物业处党支部对老山项目党小组中的三名党员进行防疫工作责任区细分，将90栋居民楼按区域包干到每名党员进行管理。防疫期间，老山项目部收到了石景山老山街道东里北社区党委及东里社区党委赠送的锦旗两面、感谢信两封，对首华物业疫情防控工作表示感谢及肯定。



党建引领 「红色物业」赢得民心

以“党建引领共建融合”为统揽，着力构建党组织领导下的居委会、网格长、物业等多方联动的“红色物业”体系，以切实解决居民身边的“关键小事”为着力点，有效破解物业管理诸多难题，推动居民群众品质生活提升。《北京市物业管理条例》实施以来，党建引领的“火车头”作用很快在基层发挥效能，通过多种重构重组，物业管理服务的一系列新模式被创造出来了。本报记者近日深入多个老旧居民小区，为您带来了“红色物业”的诸多新气象——