

## 朝阳区劲松街道 党建引领+社会力量 助力老旧小区脱胎换骨

□本报记者 孙艳

今年5月1日起施行的《北京市物业管理条例》中，明确写道：“支持社会资本参与老旧小区综合整治和物业管理”，这句话参考的就是已实现居民与物业“双赢”的“劲松模式”。建立“五方联动”工作平台，支持市场主体参与老旧小区升级改造，同步配套专业化物业服务，两年来，朝阳区劲松街道探索了一条党建引领社会资本参与老旧小区改造之路，已经成为北京市老旧小区综合整治典型案例。

位于东三环劲松桥西侧的劲松北社区始建于上世纪70年代，街巷整洁、停车有序，居民“刷脸”进出，很难看出这是一个落成40余年的老旧社区。其实，两年前的劲松北社区，和大多数老旧小区一样，居民一直被设施老旧、缺少文体和停车设施等问题困扰着。2018年7月，朝阳区首个引入社会力量、利用社会资本开展老旧小区改造的尝试就在劲松北社区启动了。围绕公共空间、智能化、服务业态、社区文化4大类16小类30余项内容，对社区进行脱胎换骨的改造。

这么多改造项目，数千万元的资金成为社区面临的重大困难。就在大家愁眉不展之时，愿景集团找到了劲松街道，表示愿意出资参与此次老旧小区的更新改造和运营服务。经过多次讨论，街道和社区一致认为，引入

社会资本参与老旧小区改造工作是当下最合适的方法，也是唯一的解决途径。但同时，如果由企业投入，就必须寻找盈利空间，否则也难以维持。这样的合作模式并无先例，为此，朝阳区委区政府专门成立了老旧小区更新提升工作专班，针对社会力量参与缺少政策路径、投资回报模式不清晰等问题开展研究，支持劲松街道引入社会力量参与社区改造。

小区改造工程启动伊始，朝阳区委劲松街道工委就搭建了党建工作平台，带领此次物业入驻涉及的8个党支部，组成五方联动党建共同体，开启了党建引领助推社区治理和街区更新的新模式。物业公司进驻后，在社区党委的引领下，通过电力增容、架空线入地、安装安防消防设施、景观绿化改造、便民服务配套改造、线上IT系统搭建等立体化、系统化的改造，让这个建于上世纪70年代的老小区焕然一新。

劲松街道工委书记杨丙章介绍，在后续的改造设计中，社区党委成立了由30余名党员群众组成的议事小组，通过多次广泛宣讲、包楼问需等形式，汇集民智形成共识。最终，项目团队根据居民呼声最高的建议，决定引入百年义利、匠心工坊生活服务、美好邻里食堂等便民业态，并改建自行车



棚、加装电梯、完善无障碍设施，以最大程度方便居民的生活。

小区变大了、环境变好了，出行方便了，家门口的换新，让老百姓尝到了甜头，但要维护好这样的好环境，必须实现物业服务的长效化才行。为了使愿景集团能够持续运行，街道设置为期3年的物业扶持期，通过“扶一把”实现一定期限内的投资回报平衡。同时，区房管局、劲松街道授权愿景集团对社区闲置低效空间进行改造提升，统筹提供相关服务和闲置资源的运营权，让物业公司获取合理收益，此外通过后续物业、停车管理收费以及计划落地的养老、托幼、健康等产业，形成市场利益激发点。

“只有建立受益者付费机制，引导居民建立物业缴费意识，才能实现物业服务长期良性循环。”杨丙章介

绍，物业费以“先服务，再体验，后收费”的原则，让居民体验购买。但从没有缴过物业费的居民掏钱，不是件容易事儿。为此，社区进行了民主投票。开箱验票结果显示，在需要确权的2763户居民中，同意户数占比56.03%，同意面积占比51.66%，劲松北社区由此成为首个通过正规“双过半”程序引入专业化物业管理公司的老旧小区。

“劲松北社区的探索实践，为做好劲松其他老旧小区综合改造和有机更新项目提供了有益借鉴。我们计划于今年年底前全面完成劲松一区、二区综合改造，并将稳步推进劲松东社区、西社区、中社区老旧小区改造更新工作。我们有信心，努力将劲松老旧小区建设成为环境整洁、管理有序、守望相助、共治共享的和谐家园。”杨丙章表示。

## 西城区广内街道 党建引领重构物管机制 细化服务挨个解难题

□本报记者 陈曦 文/摄

“我们这进楼的坡道终于给修了。以前楼里黑，这儿又特别陡，总怕摔着。”西城区广内街道西便门内社区广安门北街20号院的居民满意地说。而这一问题能够妥善解决完全得益于不久前刚刚成立的物管会。

广安门北街20号院建成于1995年，虽然仅有一栋楼，共4个单元，但是却分属于6家产权单位。随着时间的推移，这栋楼已经出现了电梯老化、上下水管线老化等一系列问题，但是因为该楼产权关系复杂，同时未完成房改等原因，这些问题成了楼里486户居民的“心病”。广内街道相关负责人介绍，去年，广内街道成立了西城区首家街道“物业联盟”，初步构建了党建引领社区治理框架下的物业管理机制，街道开始进一步探索破解老旧小区物业管理的有效途径。

“楼里的污水管线确实太旧了，经常出问题。去年年底，我们召集了6家产权单位商议，更换这些管线。但是哪个单位承担费用？承担多少？确实好好商议了一番，最后约定按照各产权单位的面积分摊费用。”该负责人表示，这种形式，不仅耗费时间和精力，而且只能一事一议，不利于小区管理和居民居住环境的改善。

因为广安门北街20号院的房改工作未完成等因素，不具备成立业主大会条件，所以广内街道开始组织协调



组建物业管理委员会，希望以物管会为核心，牵头解决该小区目前的一揽子问题。

众所周知，《北京市物业管理条例》5月1日起正式施行。第二天，广安门北街20号院的社区公示栏里，就贴出了一份关于物业管理委员会委员人推举的通知。经过报名推荐、资格审核、公示等程序，广安门北街20号院物管会组建完成，委员由居民委员会代表、业主代表等共11人组成。

“为了充分发挥党组织的战斗堡垒和党员的先锋模范作用，我们物管会还成立了临时党支部。物管会11名委员中，有党员10名，临时党支部委员由3人组成。”西便门内社区党委书记、



广安门北街20号院物管会主任尹瑞芳表示，“党建引领，有利于社区治理与物业管理融合共进，推动多元主体共同参与基层社会治理，调动各方积极性，形成社区治理合力，更好地贯彻落实以人民为中心的发展思想，破解物业管理难题。”

广安门北街20号院物管会有了党组织引领方向，还制定了“规矩”。5月底，物管会首次会议就审议通过了《物业管理委员会议事规则》《广安门北街20号院物业管理规约（征求意见稿）》。其中包含了9大项22条内容，分别明确了物业管理区域、方式，违约责任，纠纷的处理与相关民事诉讼，规定了业主共同管理的权利、义务和责任，物业共用部分的经营和收益分

配，物业的使用、维护和管理以及紧急情况下的应急预案等。

“水电气暖、环境卫生、物业管理、小区管理……”尹瑞芳掰着手指一一列举说，“在居民的积极参与下，我们已经梳理了小区内存在的6大类、22项问题。这些问题，我们会一项项，挨个解决。”

广内街道相关负责人表示，下一步，街道将继续不断完善党建引领下的物业管理协商共治机制，切实推进形成党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建、科技支撑的工作格局，打造可持续的物业管理新模式。年内将实现各老旧小区物业管理委员会、物业服务、党组织全覆盖的目标。