

“红色物业”探索城市小区治理新路径

黄栋林

中共南京市秦淮区委 南京市秦淮区委组织部

民生是最大的政治。当前，物业和城市居民生活息息相关，物业问题已经不是一个单纯的市场问题、行业问题，而是与居民高质量生活、基层高效能治理相关的民生问题。为了回应民生问题，切实提升基层治理水平，南京市秦淮区立足区情实际，以“红色物业”为切口，找准基层治理关键点，探索走出一条“以党组织为统领、以集成改革为支撑、以业委会为纽带”的老城治理新路径。

近些年，因物业引发的矛盾居高不下，其中老旧小区问题的反映最为集中，占到物业工单总数的70%以上。在老旧小区物业管理服务方面，仍有一些问题亟待解决。一是责任主体方面，权责不清不想抓。物业管理涉及的条块部门众多，谁来承担责任不够明确，机关部门、街道社区、产权单位和业主义见不一。二是工作抓手方面，存在空白盲点不会抓。辖区内有物业项目的物业服务企业90%以上属于非公企业，党组织覆盖难度较大。国有物业服务企业中虽然党员人数相对较多，但组织关系隶属于企业党组织，街道社区开展管理缺乏抓手。街道社区党组织在如何有效引领、指导、督促业委会规范有序运转上，举措办法还不多。三是互动机制方面，协作不畅不好抓。目前，小区治理的主体主要是社区、业委会和物业服务企业。主体之间职责不清、协调不畅、互相掣肘，直接影响小区治理成效。为了解决当前小区治理中存在的问题，秦淮区注重从理顺组织体系、推动赋权赋能、打造红色纽带等方面入手，充分发挥“红色物业”在治理中的独特作用。

建强组织体系，凝聚工作合力。把理顺组织体系摆在工作首位，着力解决物业管理服务中权责不清、资源不足、条块分割等问题。优化重塑组织架构。在区级层面，率先成立物业行业党委；街道层面，12个街道全部成立物业党总支；社区层面，发挥社区“大党委”、网格“大支部”作用，着力推动“双向进入、交叉任职”。针对不同类型老旧小区，按照“党建引领，市场运作、社会参与、居民自治相结合”的整体思路，因地制宜推进物业管理服务水平提升。对已有物业管理服务小区，把工作重点放在理顺社区党组织领导下的多方联动机制建设上。对未引入物业管理服务小区，把为小区牵线搭桥引进物业服务作为突破口。对已实施“准物业”管理的小区，把社区党组织激发引导居民参与小区自治作为工作重心。街道物业服务中心在托底管理的同时，充分发挥网格支部战斗堡垒作用，发动党员骨干、居民群众共同参与管理。调动机关干部、社区民警、城管队员、驻区单位等党建资源，通过区域共建激发基层治理活力。按照不同类型和基础条件，选取13个区级示范点、12个街道示范点，为居民小区提供组合式、菜单式工作模板。在街道之间常态化开展工作互学互鉴活动，采取相邻街道结对、交叉观摩学习的方式，推动各方取长补短、共同提高。通过以点带面整体推进，助推物管全覆盖、能力再提升。

推动赋权赋能，抓实基层治理。在“赋权、赋能、强基层、强队伍”集成改革的基础上，深化推广“做强社区、做实网格，增加服务资源、增强治理能力”的“双做双增”社区集成改革，确保街道社区党组织有资源有能力抓好物业管理。一是有人做事。制定出台《社区党组织书记管理考核办法》，把提升物业管理水平、推进基层治理成效作为社区书记考核重要内容，对表现突出的社区书记加大激励力度。扎实推进“双向进入、交叉任职”，推荐符合条件的社区“两委”班子成员、党员社工或网格党支部书记、党小组长，通过法定程序进入业主委员会。二是有资源办事。将与物业紧密相关的城建城管、环境保护等职权交给街道，让街道对物业管理真正有抓手。调整优化为民服务专项资金使用范围和流程，帮助无物管小区解决难题。每年划拨200万元建立党建专项资金，指导督促街道社区围绕老旧小区物业管理覆盖、红色业委会打造等领办党建创新项目。三是有机制成事。推行以社区党委为统领的社区“零距离家园理事会”机制，社区书记（主任）、街道干部、城管执法中队、市场监管分局、派出所以及所属小区物业公司负责人共同组成理事会，社区“第一书记”和街道挂包区管干部担任理事会会长，推动各方力量

围绕社区难点“零距离”协商。推动“吹哨报到”与网格化社会治理机制深度融合，发挥网格“探头”作用，对网格巡查发现的难点问题实行精准“吹哨”。

打造红色纽带，实现互联互通。业委会在小区治理中发挥着十分重要的作用，协助业委会有序组建、有效运转十分必要。秦淮区注重发挥党组织在业委会建设中的引领作用，以业委会为纽带，搭建互联互通平台，有效发挥基层党组织在价值引领、组织动员、统筹协调和凝聚业主骨干方面的优势，推动实现基层精细化治理。在组建阶段注重把关定向。街道党工委将小区业委会组建和换届工作纳入基层党建工作的重点内容，由物业党总支牵头，协调解决业主大会及业委会的筹备、组建、产生、换届和后期运作中的各类疑难问题，以“交叉任职”为重点开展指导培训，通过小区党员骨干走在前，动员发动广大业主参与业委会选举投票，让业委会工作始终贯彻党的要求、时时传递党的声音。在选举阶段突出选人用人。在业委会成立、换届时，提前摸排物色政治素质好、文化素养高、群众口碑好的党员业主人选，动员鼓励机关、事业单位、国有企业等在职党员干部中的业主参与竞选，对选票发放、开票计票等重要节点公示公开、接受监督，确保合适的党员业主通过法定程序进入业委会。在运行阶段聚焦作用发挥。社区党组织要注重收集群众对业委会建设的意见建议，并及时向业委会反馈；对业委会与物业服务企业之间的分歧矛盾，要分析症结、搭建平台，及时干预调解，促进业委会与物业公司和谐共处。在社区层面确实难以解决的，充分运用“吹哨报到”机制，稳妥处置矛盾，保障居民利益。

在治理实践中，“红色物业”得以发挥功能的根本原因在于以下几个方面：

一是发挥党建引领作用。“红色物业”取得的一系列成效，表面上是组织设置和工作方式的突破和创新，但贯穿其中的是始终坚持把党建引领摆在首位。党建引领提升物业管理服务水平，根本在于构建简约高效的物业管理体制和共建共治机制，把街道社区党组织领导核心作用充分发挥出来，把各个方面的力量充分激发出来，不断增强整体效应，实现基层治理效能最大化。

二是提升基层治理成效。街道社区是打造“红色物业”的主战场、主阵地，需要更多权力下放、资源下沉，以“两赋两强”“双做双增”集成改革为契机，扩大街道社区在物业管理服务中的话语权和影响力，从而提升基层治理能力。搭建街道社区党组织领导下的各方联动机制，抓好业委会换届指导，引导合法依规选聘物业服务企业，通过整治环境卫生，着力解决停车难、电梯加装等老旧小区管理中突出问题，让居民群众见到治理成效，促进各方良性互动，有助于实现多方协同参与社区治理的新格局。

三是联系服务人民群众。提高社区党组织联系服务群众能力是基层治理的热点难点问题。通过加强党的领导和业委会依法履职相结合，不断规范和加强业委会党建工作，强化各方互联互通，将业委会党组织和党员打造成为联系服务群众、提升城市社区治理水平的攻坚堡垒、先锋力量，既有效激发基层自治活力，也加强了与群众之间的联系。