# 东营市利津街道创新红色业委会管理新模式激发城市社区治理新动能

利津县利津街道探索打造“红色业委会”，通过把支部建在小区业委会，使业委会运作进一步实体化，形成了社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业一体运行、全程监管、协同治理机制，构建起“党建引领、共同参与、业主自治、物业尽责”的城市社区共商共治共建共享的基层治理新格局，有效解决了部分小区存在的纠纷失管、权利失衡、服务失能等问题。

坚持党建引领，聚焦组织建设和人员把关，确保人员配置精干高效

按照“社区管辖、区位相邻、类别相近、要素齐全、规模适当、便于服务”的原则，对145个居民小区进行优化重组，形成24个红色业委会服务片区，依法选举产生新的业主委员会，率先实现业委会覆盖率100%。整体推进片区居民小区、物业、业委会党组织建设，将基层党组织力量覆盖到物业建设管理体系。

业委会换届、筹建期间，聚焦人选、程序“两个关口”，做实资格审查程序，推行“双向进入、交叉任职”。以片区为单元，推荐符合条件的社区“两委”成员、网格员、社区工作者及群众口碑好、做事热心肠、法律意识强的居民群众通过法定程序进入业主委员会，并优选党员中的网格员、社区工作者担任业主委员会主任，确保选出的人员能够真正为小区居民服务。同时，吸纳业主委员会委员、物业服务企业负责人中的优秀党员担任社区党委、小区党支部兼职委员，推选优秀的业委会主任、物业企业项目经理担任居委会兼职委员，加强社区党委、小区业委会和物业公司间的沟通联系，为破解小区治理难题奠定基础。

坚持服务至上，创实物业费公管和三方考评，确保物业水平提档升级

打破过去物业企业对物业费收缴、管理、使用等自管模式，在居委会统一设立物业费公管账号，由居委会、业委会、物业三方共同监管，物业企业按规定向公管账号支取物业费。

物业企业管理考核办法引入工程管理的理念，对物业企业进入、运行、服务、成效等进行全过程跟踪管理评价。社区党委每月组织召开居委会、业委会、物业企业联席会议，线上线下多渠道征集业主意见，对物业服务进行举证考核，依据考核结果按比例对物业费进行扣罚，其费用由业主委员会、业主大会商定使用。以此全面提升物业服务质量和实效，全视角保障广大业主对服务项目、物业费的知情权、监督权和受益权。

坚持自治为本，抓好志愿服务和民意征集，确保社区治理人人参与

丰富服务载体，提高居民参与社区治理积极性。业委会自发组织成立片区志愿服务队，积极参与全国文明城市创建、邻里纠纷调解等志愿服务活动，架起了社区党委与居民之间的“连心桥”。业委会还在广泛征集民意的基础上，制定需求项目清单，由社区党委牵头召开共驻共建单位集中对接会，共同协商实施方案，明确共建内容、推进措施以及责任人、完成时限等，实行项目化运作，推动共驻共建单位参与小区治理，让居民的诉求得以有效落地。对于重大、共性难题，纳入“镇街吹哨、部门报到”联动机制，调动部门力量协同处置，逐渐走出了社区基层治理“治标不治本”的困境。

建立业主自治机制，调动引导广大业主自动自发参与业委会监督管理。为更好的保障业主权益，制定出台业委会党支部书记专业化管理办法，实行月度绩效考核和年终绩效考核“双绩效”管理制度，从严抓好业委会党组织书记队伍。在红色业委会的带动下，广大小区业主从事不关己、置身事外、袖手旁观的心理逐渐转变为自动自发、热心参与、积极建言的实际行动，社区自治水平大幅提升。

下一步，利津县利津街道将加快智慧社区建设步伐，探索推出智慧物业智能平台整合中投诉、报修、提意见等功能，提高了解居民需求的速度和效率，为居民提供“点对点”“全方位”的个性化服务，促进社区治理再上新台阶。

潇湘晨报 2022-6-1