# 红色物业”温暖万家灯火 雨花区积极推进党建引领的物业管理创新，构筑基层治理新格局，让幸福感在百姓…

雨花区创新打造“四位一体”小区治理模式，家园事务群策群力，实现公益事业同办、品质提升同建、小区物业同管、发展成果同享。

人民群众在哪里，民生需求在哪里，党建工作就覆盖到哪里。

沐浴冬日暖阳，行步雨花街巷，温情图景扑面而来。

党建触角延伸到基层神经末梢，物业管理小区内“四位一体”小区治理模式打通服务群众“最后一公里”；老旧小区积极创新物业服务，从推出“共享物业”到推动居民自治，同向发力共筑幸福生活圈；率先全省出台深化小区物业管理“十条”，推出深化党建引领小区治理“八条”，雨花以系列改革新举积极构筑安定祥和、文明亲和的百姓家园。

小区是社会的基本单元，物业管理服务是基层治理的重要一环。“要完善配套设施，改进物业管理，别小看物业，我们老百姓的获得感、幸福感、安全感就是来源于物业，物业管理水平某种程度上就代表了长沙的管理水平。”省委常委、市委书记吴桂英指出。

党建进小区、党建聚合力！在“强省会战略”中扛起使命担当，争当宜居幸福示范区的雨花以实干作答：把红色堡垒建到群众家门口，实现党建工作与物业管理深度融合，让基层治理更有力度，让城市发展更有温度。

以党建的思想引领和行动引领，提升党组织服务效力、激活居民自治能力、展现家园宜居魅力，长沙城东南，“红色物业”正温暖万家灯火。

支部建到小区，织密物管改革“红色脉络”

流水涔涔的假山景观清新养眼，书籍丰富的“居民读书吧”滋养心灵，圭塘街道城市山水豪园小区内，昔日简陋的小区架空层已变成有内涵、有景致的“新境界”，居民们徜徉其间，总会心中一暖。

此前的城市山水豪园也曾经历煎熬：由于先期建设缺陷和后期管理不足，小区绿化缺失、车辆停放无序，特别是居民每天出入的架空层，部分地面黄土裸露、污水四溢。“关键时候小区党支部站出来，大伙一下有了主心骨。”居民们感慨，党支部组织业主召开座谈会、收集各户建议出台改造方案，大伙众筹资金，架空层实现暖心蝶变。今年，社区、物业公司和小区党员更齐心协力，让城市山水豪园老旧的消防管网改造一新。

如今的雨花，这些温暖的变化不胜枚举，正于无声处赢得百姓点赞。

省第十二次党代会强调，要健全党组织领导的自治法治德治相结合的城乡基层治理体系，构建网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的基层治理平台，推进政府治理和社会调节、居民自治良性互动，不断提高基层治理体系和治理能力现代化水平。市第十四次党代会也提出“以区域化党建统筹各领域党建，让党建赋能发展、赋能治理、赋能服务”的要求。

“强省会战略”号角嘹亮，强基层治理是关键路径之一。以党建引领物业管理创新、社会治理创新，让群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障，雨花善作善成、创新不断。

“在统筹联动上下功夫、在改革举措上求突破、在为民服务上见实效，切实把党建的优势和活力转化为高质量发展、高效能治理的动力，积极探索一条党建引领、系统谋划、全域推进、整体提升的‘红色物业’发展新路径。”雨花区委书记刘素月表示。

织密物业管理改革的“红色脉络”，让“红色物业”小支点撬动社区治理大格局！雨花区坚持“把支部建在小区”，将党组织与小区的纽带扎紧系牢。自2007年该区成立全省首个小区党支部以来，目前全区已成立小区党组织423个，覆盖小区547个，党的工作覆盖实现100%。同时，推行“双向进入、交叉任职”，引导物业服务企业或项目组建党组织48个，新成立和换届业委会的党员占比超50%。

一人撑篙，独木难支；众人划桨，心齐事成。以小区党组织为核心，业主委员会、业主监督委员会、物业服务企业共同参与的“四位一体”小区治理模式在雨花构建，实现公益事业同办、品质提升同建、小区物业同管、发展成果同享。

以体制机制的创新，深化治理、优化服务。今年3月，雨花重磅出台深化小区物业管理“十条”，从强化党建引领、提升物业服务质量、推进物业矛盾纠纷就地化解等多个方面，实施系列民生改革新举措。12月，又在此基础上升级推出深化党建引领小区治理“八条”，强调推进党的组织和工作全覆盖、坚持小区党建和行业党建两手抓、积极指导开放式小区引进物业服务等，着力打造党建引领物业管理示范区。

物业小服务关乎大民生，如何才能规范管理、提质服务，满足群众的多元需求？雨花同样打出“组合拳”。

让交流更畅、让服务更暖，雨花区为每个社区（村）至少配设一名物业专职社工，目前全区的162名物业专职社工充分发挥桥梁和纽带作用，推动构建多方参与、多元融合的物业服务体系。

指导业委会“有心无力”、监管物业公司“无计可施”？这些常见的问题，随着雨花区建立对业主委员会、业主监督委员会和物业公司的全链条监管体系，逐一得到破解：该区制定《物业管理工作奖励实施方案》，出台针对物业管理各个环节的考评细则，一方面对获评先进的街道社区、业主委员会、业主监督委员会以及获评星级的物业项目给予奖励，另一方面设立物业服务企业“红黑榜”，每月对小区物业服务质量进行考核，每季在媒体上发布。多措并举，推动物业服务提档升级。

聚合力强服务，和美家园共建共享

400℃，是一支蜡烛的温度；60℃，是一杯热茶的温度；36℃，是一个拥抱的温度。

在雨花，随着党建引领物业管理创新的积极推进，一间间红色物业议事厅里的温度、一桩桩为民实事的温度、一处处幸福家园的温度，正给无数人带来暖意。

整洁宽敞的同升街道嘉华城小区广场上，精美的木亭木廊连成“集贤驿站”，这里不仅是邻里乐聚地，也是“民情议事厅”。毗邻驿站还有一处造型别致的“你讲我听”直播间，每日“社区好声音”从这里传出，讲述身边的奉献故事和邻里真情。

和不少都市小区一样，高楼林立的嘉华城小区也曾有过邻里“对面不相识”、物业服务满意度不高等“都市病”。如何破解？小区所在的古樟树社区将“双向进入、交叉任职”落到实处，小区党支部书记兼任业委会主任，物业人员则融入小区4个网格中，变身行动迅速、服务有力的网格员。

小区有了凝聚力，居民们的主人翁意识也不断增强。当看到楼栋入口大厅逐渐老旧，24栋、35栋、36栋等楼栋的居民众筹资金进行改造，从设计到施工积极参与；为增添小区绿色风景，大家齐力种下了桂花林、樱花林……

在全面推进党建引领物业管理创新的过程中，雨花区坚持将其与“党建聚合力”工程相结合、与“我为群众办实事”相结合。“始终坚持以人民为中心的发展思想，把推进社区建设、解决民生需求作为实施‘红色物业’的出发点和落脚点，充分调动辖区各方力量，共同破解物业服务中居民反映强烈的问题，群策群力促家园和美。”雨花区委副书记、区长黄军其说。

小区主要路口新增红外高清监控摄像头，出入口和停车场添设监控点118处……今年以来，黎托街道三江花中城小区居民欣喜发现，在红色物业议事厅的推动下，昔日“盲区”不少的小区，如今成了安全感爆棚的“雪亮家园”。

红色物业议事厅是个啥“厅”？大家议一议就能解决问题？在面积大、楼盘多、管理难度大的广益社区，其发挥的作用着实不小。如今，社区下辖的9个小区全部设立议事厅，小区业主委员会、业主监督委员会、物业公司代表以及街道社区工作人员、党员志愿者等定期聚会，实现事务大家议、管理大家评、决策大家定，为家园带来不少新变化。

党建作引领、党建聚合力，在雨花区的物业管理小区，你不仅能感受到物业服务提升的真情暖意，还能聆听到物业改革创新的铿锵足音。

电梯停摆、外墙渗水，居民们心急不已，可要动用物业维修资金，既要众多业主签名又需经过层层审批。日常生活中，你是否也遇到过这样的困扰？在侯家塘街道鸿景雅苑小区，率先全市试点物业维修资金划转业主大会后，大伙感受到了实实在在的便利。

试点以前，鸿景雅苑和其他小区一样，物业维修资金由市物业维修资金管理中心代管，要动用时需经由占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主签名同意，使用申报程序较为繁琐。而在划转业主大会自管后，小区针对物业维修资金的使用制定了详细的管理制度，在收到房屋维修请求后，业主委员会迅速审议，出台维修方案交业主大会投票通过，并向维修资金相关系统申报后可立刻组织实施。

“小区成立13年了，一些基础设施已开始老旧，每年至少有六七台电梯需要维修。由于物业维修资金管理得当、各环节形成合力、党员们积极参与，每台电梯提出申请到完成维修不到一个月，比试点前缩短了不少时间。”居民们点赞道。

把党的组织建到小区、业委会、物业企业、居民楼栋，让党员聚拢来、动起来，在小区实现组织联建、力量联配、服务联手、资源联合。如今，雨花区建立起165个小区邻里中心，1.3万名在职党员进小区报到、进中心服务。澎湃的创新力量、深沉的为民情怀，让百姓家园温情荡漾。

破解物管难题，老旧小区新风拂面

夜幕刚刚降临，侯家塘街道梓园社区红旗二片的小广场上，散步的人群三三两两，伴随着悦耳旋律，一群白发娭毑跳起了广场舞。“广场上照明灯修好了，曾经的热闹又回来了。”居民们笑道。

位于长沙腹地的梓园社区，辖有55栋30岁至50岁“房龄”的住宅楼，其中既有红旗二片、长岭大院等居民生活集聚区，也有建安宿舍、化工宿舍这类仅一到两栋楼的“插花型”住宅。“老旧小区分布零散、规模小，但管理成本却不低，这也使得很多物业公司对这类小区望而却步。”居民们曾这样叹息。

如何破解？今年下半年，梓园社区率先探索“共享物业”模式，将地域邻近、情况类似的老旧小区连片整合，“打包”给同一家物业公司管理。10月下旬随着物业入驻，社区内分属4个小区的27栋老旧楼栋成为“吃螃蟹者”。

如今行走在梓园社区，专业物管带来的变化，居民们看在眼里记在心里：不仅楼道里“罢工”的路灯亮了，不少老旧设施也在陆续维修中；一次里里外外、覆盖社区的大清扫之后，如今每天都有专职人员进行保洁；飞线充电等安全隐患被一一排查，老旧小区的平安指数获提升……

雨花区的老旧小区、农安小区不少。零散的楼栋、陈旧的设施，物业管理中，这些“先天不足”的小区往往成为“被遗忘的角落”。

以敢啃硬骨头的勇气和担当，破解老旧小区物管缺位难题，不断实现“人民对美好生活的向往”。雨花一方面通过政府扶持、市场运作相结合的方式，创新举措为老旧、农安小区引入物业服务企业或实行物业服务项目托管，一方面对暂时无法引进专业物管入驻的小区，积极探索党建引领的居民自治模式。

如今，除梓园社区积极试水连片打包的“共享物业”外，左家塘街道桂花小区也引入社会资本提供物业服务，升级改造了社区基础设施和公共空间，常态开展24小时治安巡逻、管家服务等；同升街道推动物业公司进农安小区，在率先为桃阳小区引进物业并取得良好效应后，当前新兴小区也已引进物业，其他几个农安小区正加速推进该项工作。

老旧小区特质不同、情况各异，雨花充分发挥党员的先锋模范作用、引导辖内单位积极参与家园建设，为现有的无物业开放式小区量身打造契合居民需求的自助式物管服务，通过“一社一策”，让更多人成为服务家园的生力军。

有事就找9268，邻里互助“就爱你吧”。在常住人口超3000人、没有专业物管的井湾子街道二十三冶小区，24小时服务的“邻帮一号通”应运而生。井巷社区在此打造包括党员、社工、志愿者等400余人组成的义务服务队，家电维修、代缴水电费用……居民有需求拨打400-9268110，帮扶力量15分钟内响应，30分钟就能到达现场。同时，井巷还在社区服务大厅里设置物业角、定期举行“邻帮集市”，贴身解决居民生活中的难题。

行步大街小巷，处处可见“红管家”身影，叫得应、帮得忙、解得急；走进百姓家园，民情哨岗、红色驿站，这里既是社情民意上传的始发站，也是为群众帮难解困的先锋站……

每个人心里一亩田，用它来种什么？雨花的选择是，种桃种李种春风。一批批义务物管员争先奉献，老旧小区拂动友爱、互助、进步的时代新风。

党建力量沉下去，基层治理活起来！

一项项体现科学前瞻、以解决问题为导向的创新举措；一件件推动基层社会治理改革的务实作为，不断丰富“红色物业”内涵，积极打造党建引领物业管理创新的“雨花模式”——

雨花“红色物业”，红在党建领航。其更加强调党组织引领作用的发挥，把党的政治优势和组织优势转化为物业服务的内在动力，将物业打造成为党密切联系群众的重要平台，服务群众的重要力量。

雨花“红色物业”，红在真情为民。其更加彰显以人为本的时代精神，通过提升物管小区服务品质、破解老旧小区管理难题，结合家园实际、居民需求拓展物业服务的范围和内容，积极帮解群众“急难愁盼”问题，用心用情将“最后一公里”变为“最畅一公里”。

雨花“红色物业”，红在多元共治。其更加找准了基层治理的出发点和着力点，通过将物业服务从“单方行动”变“同向发力”，不断健全完善社区党组织、居委会、业委会、物业服务企业等多方联动的基层治理构架，让社区治理体系更加科学化、现代化。

以敢为人先的精神、久久为功的坚定、“绣花”功夫的精准，雨花在党建赋能发展、赋能治理、赋能服务的征程上大步流星，为“强省会战略”贡献力量，在逐梦全国一流现代化强区的奋进中书写精彩。

雨花发布 2021-12-23