# 怡园街道：党建引领物业管理 “双覆盖” 助推精致再升级

“有了‘管家’，就是不一样。”最近和邻居聊天时，桃园社区天都小区居民王亮没少听这句话。几个月前，天都小区花坛里杂草长到膝盖、垃圾到处飞、往来车辆随处停……如今，小区面貌截然不同了，楼梯有物管人员定时清理，车辆停放井然有序，随处粘贴的小广告也消失不见了。

物业公司进驻了，组建业主委员会也跟着提上议程，看着小区改造得欣欣向荣，王亮和他的邻居们感觉日子过得更有盼头，“选举业委会，我先报个名，我一定能干好，给大家传递正能量”。

这样的变化在怡园街道30个老旧小区内 几乎同时发生着。今年，怡园街道根据上级关于以党建引领物业服务管理促进提升城市社区治理水平的要求，充分发挥党建引领“红色物业”力量和街道物业协调办公室职能，使物业服务企业和业主委员会实现党的组织和工作全面覆盖，党组织领导下的多方联动服务机制有效运行，提升物业服务管理专业化、精细化、规范化水平，深入推进精致社区建设。

因地制宜 科学划定管理区域

对于引进物业服务，桃园社区王亮感触颇深，在天都小区住了十多年，经历了小区物业的弃管，也看到了小区“脏乱差”和邻居的无奈。

今年，居民们听说街道办事处正在给小区物色一位“新管家”，功夫不负有心人，很快就传来了好消息。“之前看着隔壁金盛花园的物业服务公司又帮修路面，又协调相关部门安路灯，我们也挺羡慕，没想到现在他们也来给我们服务了，我们十分欢迎！”

天都小区物业公司进驻前后

不仅如此，家住林海社区电子工业园的赵先生也是同样的感受，电子工业园一直以来都没有得到物业公司的“垂青”，社区曾联系几家物业公司，但是考虑到实际困难和经济效益等因素，没有人愿意接手。此次“双覆盖”工作中，在街道的充分协调下，隔壁招商花园的“管家”高新物业与社区签订了临时托管协议，在服务于招商花园的同时也为电子工业园的40多户业主提供服务，这让小区居民看到了希望。

怡园街道老旧小区数量多、分布广且分散，为实现辖区物业服务全覆盖造成了一定的困难。为尽快引进物业企业，使每一个小区的居民都享受到优质的物业服务，怡园街道做足前期工作，经过一番充分考察和实地调研确定了物业管理划分原则和方法，以“就近整合”为依据，以“双向选择”为标准，参考小区的规模、所在区域情况、共用设备设施等因素，因地制宜将无物业管理区域进行科学合理的划分，给无人管理的区域找到“归宿”。

迅速推进 物业服务实现全覆盖

画好“格子”，还需下好“棋”。如何引进大家都满意的物业公司？街道办事处和钦安社区居委会在为王府家园引入物业服务时都花了不少心思。

王府家园也是一家弃管多年的小区，也同样呈现出弃管小区的诸多共性问题，此次引入物业公司，钦安社区借助党员会议、网格员联席会等契机，广泛搜集民意，并通过网格员巡查了解居民诉求，听取居民建议。在众多建议中，选聘隔壁盛世花园小区所聘物业公司的呼声最高，于是社区就向街道推荐了该物业服务企业。

为了帮助各社区顺利引入物业服务，街道迅速整合资源，通过社区推荐、居民举荐等方式将以往服务质量好、群众评价高的物业公司加入“物业企业优势资源库”，并将物业企业和无管小区亮出名单，畅通渠道让二者进行双向选择。

8月13日，怡园街道辖区16家社区居委会与14家物业企业签订了22个生活小区及多个老旧别墅区的物业托管服务协议，以“先服务、后付费”的形式为小区进行服务，使辖区所有无物业的老旧住宅小区实现物业服务全覆盖，让居民尽快体验到物业服务入驻的优势。

建章立制 力促服务不断提升

物业企业入驻后，纷纷开启了“管家式”服务模式。奥林社区的鲁威小区居民也感受到了有“管家”的优越感。“我们这地脚好，配套齐全，离学校又近，就差家物业公司来管管了，这下问题都解决了。”居民孙先生说，隔三差五都有人来检查，干得好不好都公示出来，这样服务更有保障。物业进驻恰逢创城关键阶段，街道和社区充分发挥“红色物业”的凝聚力，调动物业公司积极性，以创城为契机开展大规模的环境整治，从外保的净化、绿化、美化，到内保的清理小广告、乱堆放等，使昔日无人打理的老旧小区大变样。

鲁威小区物业公司进驻前后

“外部公共区域卫生无死角，是否进行全面清扫；楼道内地面、窗户玻璃、扶手是否清洁；是否有无蛛网、小广告、乱张贴及楼道窗户玻璃缺损……”一张张《新引进物业老旧小区检查考核表》清晰可见各物业企业服务中存在的问题、考核分数和整改事项。无规矩不成方圆，为有效把关物业企业服务质量，街道成立工作专组，对新进驻的物业公司定期进行抽查、暗访，建立考核机制对物业企业进行监督，定期打分、排名、通报，公示排名结果，对服务不到位的物业企业，下达整改通知，连续两次考核不合格直接取消服务资格，重新进行选聘。

新引进物业每日检查通报

党建引领 破解社区治理难题

物业服务的引入，为党建引领物业管理“双覆盖”工作做出良好的铺垫，然而业主委员会的覆盖工作也将面临重重困难。

“根据相关意见要求，2022年底前全省60%以上的居民小区建立业主委员会，业主委员会成员中党员比例不低于60%。”街道相关负责人表示，业委会成员5人中要有3人是党员，这样的“高门槛”也给业委会组建带来考验。

为此，各社区党组织充分发挥党建引领作用，对社区党员做好宣传动员工作，讲解相关政策，尤其鼓励熟悉业务知识的机关事业单位退休干部、社区老党员，动员其积极报名，参与业委会组建工作，为社区治理工作添翼。

继党员比例问题得到有效破解后，业委会组建还面临着居民对业委会工作职责、权利理解不清晰等问题，动员其关注社区居民诉求和建议，对广大党员做思想动员工作，讲明政策。针对居民对业主委员会职责、权利，理解不到位这一问题，早在一年前街道物业协调办公室制作的“小区物业管理明白纸”又派上了用场，这份明白纸从业主、业委会权责及各项工作的流程和方法进行了详解，使业委会工作有章可循，有据可依。

对于业委会的选举工作，街道工作专组充分发挥指导、监督的作用，包居干部积极参与章程制定，对各个环节进行现场监督，社区则担当主责，对筹备组人员、候选人资格进行严格把关，严把程序关、资格关，真正选出能为居民发声，有正能量的居民代表。

截至目前，怡园街道已组建业主委员会63家。正在筹备中的小区 30家，其中新组建的小区7家，业委会换届的11家，入住率尚未到达要求的小区 12家。达到成立条件的小区预计十一月份基本完成业委会的组建工作。

下一步，街道、社区将以党建为引领，不断推进多方联动服务机制有效运行，在对物业服务企业选聘、环境改造、公共设施完善、动用大额维修资金等重大事项上进行监督，对业主委员会委员进行全覆盖培训，全面提高履职能力，及时回应和解决好群众诉求，使居民群众获得感、幸福感、安全感更有保障、更可持续，助力“精致城市·幸福威海”建设再上新台阶。

威海高区发布2020-10-11