# 海淀：学院路街道党建引领物业管理工作再出发

“成立物管会就是要解决居民难题”

5月11日晚上，细心的居民发现，北京市海淀区学院路街道月泉路逸成社区小区北门外与建清园社区南门新增设了红绿灯。多年没有解决的难题终于解决了，两个社区的居民代表给学院路街道平安建设办公室送来锦旗表示感谢。

“成立物管会就是要解决居民难题，服务居民生活，为居民办实事。”学院路14号院物管会主任刘佳在发言中表示。去年5月，《北京市物业管理条例》（以下简称“条例”）正式实施。4月27日，学院路街道扎实推进党史学习教育，总结梳理街道一年以来物业管理工作、基层党建工作成效，表彰先进单位，召开了学院路街道党建引领物业管理工作表彰会，获表彰物管会代表的一席话道出了物业管理工作的核心。

表彰大会 分享物业管理服务经验

在表彰会上，学院路街道通过简短的宣传片梳理了一年来各单位为辖区物业管理工作付出的努力与辛劳。2020年，在疫情防控依然紧张的形势下，学院路街道物业专班严格落实区委、区政府关于党建引领物业管理提高“三率”工作要求，早部署、早落实，高标准、高要求，圆满完成全年工作任务。

学院路街道优秀业委会五道口嘉园小区业委会，学院路14号院物管会、西王庄小区物管会等5个优秀物管会，北京天岳恒房屋经营管理有限公司等5家优秀物业服务企业，北科大社区物管会党支部等5个优秀业委会（物管会）党支部在表彰会上接受了表彰，并分享了物业管理服务经验。

“本次表彰会是我们一直在策划的一项工作，因为从去年5月1日以来，我们发现辖区内很多物业企业都发生了很大的改变，从他们的变化中我们感受到未来进一步落实条例规定的各项工作的信心，通过这次表彰会，我们也希望激发地区所属各物业公司更好地履行职责，配合街道开展好、落实好物业管理各项工作。”学院路街道党工委副书记、办事处主任郑鹏在采访中告诉记者。

三管一开发 物管工作党组织覆盖率100%

据郑鹏介绍，在条例正式实施之后，学院路街道迅速对辖区内的75个小区进行了全面摸排，梳理分类后确立了“三管一开发”的工作思路，为有序开展工作确定了指导方针。三管即为分类管理、区域化统管和托底式管理，“首先结合小区实际情况对其实行分类管理，区域化统管是将一个区域内的小区划归到一至两个物业公司管理，提高物业管理效率，最后对于实在没有办法划归和协调的小区我们实行街道托底式管理。”郑鹏介绍说。

采访中记者了解到，学院路街道辖区内共划分物业管理区域58个，其中，有物业公司提供物业管理服务的53个，无物业公司但有保安、保洁等准物业管理服务的5个，物业管理覆盖率为91.38%。

经过一年积极开展工作，街道推动组建了条例实施后海淀区首家业委会——双泉堡125号院业委会，推动43个小区成立物管会，并指导五道口嘉园、健翔园、清林苑、竹溪园、逸成东苑等5家不能正常运行业委会重新完成换届选举，推动不能正常运行的志新西路1号院业委会成立物管会。

目前，学院路街道辖区业委会（物管会）组建覆盖率为93.1%。业委会（物管会）成立党组织的有54个，47个物业服务项目部已通过选派党建指导员、成立党支部等形式完成党的组织覆盖，党组织覆盖率100%，圆满、超额完成了党建引领物业管理提高“三率”工作任务。

共议共治 让居民转“推”为“管”

此次表彰会上，获得优秀物管会的学院路14号院物管会在成立之初就遇到不少难题。据了解，作为老旧小区，学院路14号院停车难且无人管理一直是治理的头号难题，物管会成立前，不少老百姓都是持观望态度，无人问无人管。学院路街道作为“挑头人”便充分利用物管会搭建平台，将物业、居民、社区联系到一起，形成共议共治的模式，要求物业发挥作用，鼓励居民自治，共同为小区建设贡献力量。

去年10月初，由物管会牵头，开启老旧小区停车再治理工作。由于原管理公司管理期间管理问题层出，致使居民意见颇多，同时，原管理公司表示无法继续对2021年继续进行管理而在物管会主题会上提出2020年底撤场。去年10月31日，经产权单位与其商定将学院路14号院东、西门岗所有设施拆除，大门处于完全开放状态，在疫情防控形势依然严峻，北京气温骤降，呼吸系统疾病多发的深秋季节，门岗无人管理、无处管理是巨大的安全隐患。

在物管会协调下，北京天岳恒房屋经营管理有限公司应急介入立即接管，并出资22万余元将学院路14号院东、西门道闸设施、岗亭安装完毕，并临时安排人员值守，保住了小区卡口的安全。随后天岳恒公司作为产权方下属单位，向学院路14号院物管会正式提出了学院路14号院停车管理服务自管意向。

随后，物管会利用两天一晚的时间将小区内8栋住宅楼共434户，分成七场召开了“学院路14号院停车管理意见征集会”，希望在物管会的协调下通过党建引领，加强党对城市基层治理的领导，让百姓站出来为自己说话，让居民们都愿意积极参与到社区的共建共治中来。经过发动楼门长上门送问卷、集合意见、制定方案以及组织全体业主投票，经过票决，达到法定要求形成共同决定同意由天岳恒公司进行停车管理。今年4月1日正式运行以来运行良好，业主缴费率达到90%。

自学院路14号院物管会成立至今，通过多次多方的协调，解决了辖区内卫生保洁问题，公共维修、应急抢修等问题，百姓大大小小的问题都有了反映渠道，最重要的是居民遇到社区事不推不躲，真正成为了自管自治的主人。

学院路街道相关负责人表示，将充分利用地区科技、智力资源，探索搭建具有高科技含量的基层治理数字化平台，聚焦五类小区分类施策，从分类管理、区域化管理、托底式管理、公共区域开发等方面入手，构建精准有效、良性循环的物业管理系统，着力解决好居民群众最关心、最直接、最现实的物业管理方面问题，疏淤解难，打通基层治理“最后一公里”。

北京海淀官方发布2021-05-26