# 北京物管条例实施一周年业委会组建率达九成

当昌盛园社区21个小院的围墙全部被打开，住户许顺新感受到的是“瞅哪儿都痛快”，街道工委则谋划着“引进一家愿意干、能干好的物业”。

“小物业”牵动“大民生”。2020年5月1日，《北京市物业管理条例》正式实施，物业管理明确被纳入社区治理体系。一年以来，全市各个街道累计成立约5600个物管会、近2000个业委会，业委会(物管会)组建率从11.9%增加至90.1%，党组织覆盖率由25.2%增加到98.1%，党建引领下协商共治的社区治理体系初步形成。

新环境　小区整合后将迎大物业

4月26日上午10点30分，昌盛园一区16号楼边，一场棋局在两位老伙伴间进行着。“过去，这里全被围墙圈着，门口写着一行字：非本院车辆、人员禁止入内。”许顺新回忆。

位于昌平区城南街道的昌盛园社区，是一个大型连片式老旧小区，21个小院、40栋住宅楼内，住着2341户居民。由于分期开发、产权分散等历史原因，昌盛园社区渐渐成为一个围墙林立、违建遍地、停车混乱、居民投诉多的“老大难”社区。

“从1997年建成，昌盛园这名字喊了20多年，人心却很涣散。”城南街道工委书记李建忠说，2020年7月，街道将昌盛园定为物业提升的试点小区，“这里矛盾最集中，它能干好，所有老旧小区都能干好。”

怎么干？《北京市物业管理条例》给出法律依据。条例第十七条明确，像昌盛园社区这样已划分物业管理区域的住宅小区，可结合实际需要，征求业主意见后重新确定物业管理区域。“实地摸排后，我们决定从根儿上入手，‘21合1’，在党建引领下将21个小院整合为一个物业管理区域，再引进统一大物业。”李建忠说。

在征得居民同意后，仅用61天，多年的围墙和违建被拆除，腾出的约2万平方米公共空间将用于建设健身步道、景观廊架、儿童活动场等。“大伙儿就等着物业公司早点进来。”许顺新带着期盼。

从绕圈找车位到停车有秩序，从失管弃管到维修不再难，从垃圾成山到绿地回归，随着《北京市物业管理条例》实施，众多居民切身体会到了社区治理的变化。经统计，一年以来，本市物业服务覆盖率已由64.1%增加至93.7%，党组织覆盖率则由25.2%增加到98.1%。

新角色　物管会破解多年难题

“这个快递送错了，应该是1号楼的，结果送到我这儿了。”

“好的，张叔，我马上安排人去取。”

这段对话，发生在紫金长安社区11号楼业主和他的“物业管家”之间。“社区17栋楼，每栋都有专属‘管家’。”物管会委员高世明说。

对于紫金长安社区的2285户居民来说，物管会委员和“物业管家”，都是过去一年来出现的新角色。“紫金长安虽不是2000年前建成的老旧小区，居民对物业类问题的诉求却很多。”社区居委会副主任史玉良说，2020年10月，紫金长安社区物管会成立，破解的第一个难题，就是规范小区广告公共收益账目。“15年来，小区广告公共收益总额超千万，有居民反映存在账目不清、资金使用不规范的问题。社区党委和物管会一起约谈物业公司，正着手引入第三方审议账目。”

为赋予社区治理新动能，“四民工作法”也被引入紫金长安社区，即设立民情驿站、依托民情专员、完善民情专线、记好民情日志。为配合民情驿站“接诉即办”，今年3月，专属“物业管家”全新上线上岗，一人对一楼，零距离倾听诉求。

物管会，这个由《北京市物业管理条例》提出的解决方案，为那些难以成立业委会的社区提供了新选择，这成为首都社会治理的一次创新。数据显示，一年以来，全市累计成立约5600个物管会、近2000个业委会。

“新组建的物管会和业委会，在老旧小区改造、选聘物业公司、物业费调整等方面都发挥了积极作用，小区共同事项‘有人管’了，这也说明了基层治理的重要性。”北京市住建委二级巡视员赵成说。

新方向　从“有人管”到“管得好”

15个镇街，8个第三方机构，85名专业人员，新成立业委会253个。这是大兴区住建委副主任李宝全笔记本里的最新数据。“只有规范高效地组建业委会，才能促使小区物业管理从‘有形覆盖’到‘有效覆盖’”。

在通州区玉桥街道，云集了政府主管部门、人大代表、服务企业、社区、居民代表等多方的物业服务联席会已成为一项固定制度，目的就是搭建起各方共商的服务平台，提升社区治理水平。

从修无定法到守矩得法，只是第一步。业委会、物管会组建起来后，如何更好建章立制、履职尽责，督促物业服务质量的提升，让居民诉求有回音？引入物业公司后，“管家”如何依合同办事，从“接诉即办”转为“未诉先办”？社区居民如何建立自治意识？这都是下一步要解决的更深层次机制问题。

“条例实施第一年，我们实现了从‘无人管’到‘有人管’，今后要着眼于从‘有人管’到‘管得好’。”赵成坦言，物业管理工作非一日之功，也非三年之功，长效机制的建立必将是一个长期的过程。

北京人大网2021-05-06