# 北京东城区体育馆路街道推动小区物管会向业委会转化

东城区体育馆路街道体育总局社区双玉中街2号楼建成于上个世纪80年代，2020年9月，小区成立了物管会，实现了物业管理水平的“向前一步”。为进一步提升居民自治水平，在街道和体育总局社区党委的指导下，6月20日，体育馆路街道双玉中街2号楼的居民们严格依照法定程序成功选举产生了小区业主委员会，推动小区物管会向业委会转化，为推动破解小区物业管理难题打下坚实的基础。

谈起物管会向业委会的成功转化，体育总局社区党委总结出三点经验。明确“着力点”，党建引领实现“点上开花”。体育总局以党建引领为主线，社区党委、筹备组联合小区物管会通过张贴通知、入户宣传和微信发布等多种渠道进行广泛宣传。在业主大会筹备和业委会选举过程中坚持选人为先，优先动员符合条件的党员业主和物管会成员带头参选业委会候选人，街道、社区党委对委员人选进行严格把关，确保业委会成员真正代表广大业主、能够胜任工作，实现了物管会向业委会的转化。

制定“路线图”，挂图作战确保“面面俱到”。根据《北京市物业管理条例》和《中华人民共和国民法典》的相关规定，街道制定了业委会成立流程，将业委会成立过程细化为25个环节，制作“三率”流程图，精心组织好业主大会筹备和业委会选举工作。以书面形式召开业主大会，通过小区议事规则和管理规约，并选举产生业委会委员3名，另有候补委员1名。在业主大会唱票、计票等环节，邀请业主代表全程参与监督，在双过半的基础上，成功选举出新一届业主委员会。

此外，打造“联动网”，三级联动力求“到边到底”。坚持以系统思维整体谋划和推动各项工作。纵向上，区级部门抓好业务指导和政策解答工作，街道抓好成立流程和关键环节，社区抓好宣传引导和居民动员。横向上，派出所、产权单位、物业公司以及广大业主等共同参与组建业委会，确保组建工作规范有序。以三级联动的方式实现宣传动员到位、力量覆盖到位、责任落实到位。

体育馆路街道相关负责人表示，接下来将对业委会工作加强指导。强化培训指导，提升业委会履职水平，进一步规范小区业委会工作机制，完善例会机制、走访机制、吹哨机制、督促指导等机制，搭建起业委会运行的“四梁八柱”，对业委会运行全过程加强监督指导。同时立足长远，注重实效，定期组织开展专业化、系统性的培训，确保业委会能规范高效地运行。同时，强化问题导向，推动解决群众反映强烈的身边小事。在社区党委领导下，指导小区业委会在今后的工作中围绕垃圾分类、停车管理等开展工作，带领业委会梳理小区物业管理问题台账，实行“每月一题”，积极协调物业公司和街道有关部门推动解决居民身边的“急难盼愁”问题，一件件一桩桩地把问题矛盾化解在基层一线，以服务居民的实际成效取信于民，增进业主与业委会之间的理解与信任，切实提升物业管理水平。

人民网 2023-6-22