# 【党建引领】长辛店街道：这个街道奏响老旧小区提升“协奏曲”

长辛店街道东山坡二里19号院小区至今已有数十年的历史，小区内四栋楼房分属于某市属高校和某区属企业宿舍。近年来，随着生活水平的不断提升，小区公共区域管理水平渐渐无法满足居民需求。

为破解老旧小区治理难题，引入市场化物业进行管理，长辛店街道开启“党建引领 多元共治”模式，由街道工委牵头，依托辖区居民自治体系，凝聚各方治理合力，以党建带共建协调辖区各单位联动发力，齐心协力助力物业进驻，并通过辖区“大党建”将物业服务纳入基层治理体系，赋能物业公司做好居民服务，奏响辖区共治、共建、共享美好家园的“协奏曲”，切实提升广大居民的生活质量。

街道牵头聚合力

“民情驿站”促自治

“之前小区居民反映的问题主要集中在停车不便和设施维护两个方面。”东山坡社区党委书记郭淑娟介绍，为解决居民反映强烈的问题，长辛店街道和东山坡社区的工作人员曾多次来到小区走访，上门和居民了解情况，协调小区两家产权单位与居民代表来到社区进行面对面交流。

街道和社区工作人员走访19号院

在走访过程中，街道大力发挥党建引领作用，指导社区依托“民情驿站 到家服务”工作，开展“民情管家话治理”活动，按照社区网格，逐户上门征求居民建议，凝聚辖区治理合力，组织小区居民党员发挥带头作用，主动参加议事协商，调动广大居民参与家园自治的积极性。

小区各楼门开展居民议事协商

多元共治解难题

引进物业促治理

经过多轮协商，各方最终决定由长辛店街道工委、东山坡社区党委指导小区物管会组织全体业主投票表决，按照《北京市住宅物业服务一级标准》引入物业管理。

为保障19号院居民能够选到心仪的物业公司，街道社区建设办公室监督指导小区物管会聘请专业评估人员，对小区的物业服务收费标准进行估价，初步的估价为3.24元/月/平米。

街道与产权单位协商物业引入

“这个价格远远高于了居民的心理预期。”郭淑娟说道。眼看物业引入工作陷入僵局，长辛店街道主动作为，向前一步，开启“党建带共建”模式，多次与小区两家产权单位、意向入驻物业公司进行沟通，协助解决物业入驻小区的办公用房，并为物业提供多项服务保障。最终，各方本着“物业企业存活得了，老旧小区百姓接受得了”的原则进行多次协商后，将物业费降至1.4元/月/平米。

业主大会投票现场

6月17日至6月19日，东山坡二里19号院召开业主大会，经过三天的投票表决，成功引入北京金鹏顺发物业管理有限公司为小区提供物业服务，结束了小区由产权单位代管物业的历史。

下好基层治理“一盘棋”

奏响家园建设“协奏曲”

物业公司入驻后，东山坡社区立刻对其提出“党员亮身份”的要求，指导物业成立功能型党支部，同时，街道将其纳入辖区“物业联盟”成员单位，组织物业服务人员加入“民情管家”队伍，通过辖区“大党建”平台，赋能物业工作，下好基层治理“一盘棋”。

物业工作人员在小区内征询居民建议

“蜘蛛人”抢修房屋外墙

居民谢丽霞说：“物业入驻后,维修师傅在居民群里随叫随到，我们都很满意。尤其是在面对“杜苏芮”台风强降雨天气时，物业维修师傅们在居民群里及时接单，冒着风雨逐户上门；雨停后，还没等我们说话，物业的‘蜘蛛人’就已经挂在楼外抢修外墙、修缮防水。”整个强降雨过程中，19号院小区实现了暴雨问题“零”投诉。

居民感谢物业维修人员

据统计，物业公司进驻后，已经解决小区居民反映的漏水、断电、停水、井盖松动等问题上百件，小区基础设施得到了全面的维护和修缮提升。

“如今，物业公司正在针对先前居民反映集中的停车难问题进行梳理，大家从物业的作为中看到了希望，都特别积极配合，主动提供自家车辆信息。”物管会成员、居民林桂香说道。

服务就是最好的治理，下一步街道将充分总结19号院治理的成功经验，用好“党建引领 多元共治”的工作模式，加强与辖区内老旧小区产权单位、入驻物业、居民业委会/物管会的协作联动，搭建多方参与、优质高效的居民服务平台，为共治、共建、共享的和谐宜居家园建设赋能。

中物研协 2023-9-8