# 提“智”增效　焕发管理新活力

为提升老旧小区治理能力，四川、湖南、山东等地通过确定小区管理模式、搭建智慧物业管理平台、完善治理结构等措施，解决小区管理之“痛”，提升居民的获得感、幸福感、安全感，焕发小区治理新活力。

引导居民确定管理模式

在老旧小区改造中，多地积极引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则。

四川省委城乡基层治理委员会办公室印发城市老旧小区（院落）治理补短提质行动方案，住房城乡建设厅与相关部门分工合作，推进老旧小区治理补短提质行动，逐小区对物业管理情况摸底排查、一区一策拟定物业管理服务提升方案，同步建立党组织和居民自治组织，引导居民因地制宜采用市场化物业服务、居民自管等模式，着力实现老旧小区“组织体系健全、治理机制健全、基础设施提升、管理服务提升”的工作目标。

其中，成都市积极推进老旧小区治理补短提质行动，印发市老旧小区推进物业服务专项行动方案，提出各区（市）县应按照“先自治、再治理”的原则，结合年度目标任务组织本年度目标涉及小区的业主成立业主委员会、物业管理委员会或院委会等自治组织，制定小区管理规约、业主大会议事规则、自治组织工作规则等自治文件。对有意愿、有条件引入物业服务的老旧小区，自治组织应组织业主依法共同决定选择适合本小区的物业服务方式，鼓励居民选用市政服务与物业服务相结合方式、成片引入物业管理方式、街区共享物业服务方式、信托制物业服务方式等，推动老旧小区实现秩序安全有序、环境干净整洁、设施维修及时、服务质价相符、管理公开透明。

湖南省宁乡市对不具备引进市场化物业管理条件的小区，因地制宜探索业主自治管理模式。其中，宁磷小区结合改造成立小区联合党支部和业主委员会，组织小区内46户业主实行值日制度，每月制定一个值班表，每天安排1户轮流义务值班，主要负责小区内的环境卫生、车辆进出管理、治安维护等工作，若某户业主轮值日当天不能值日，按规定自觉出资100元/天请业主委员会安排其他业主替代值班。

重庆市璧山区建立小区业主委员会实体化运行机制，将小区业主委员会注册为民办非企业单位，开通对公账户、申领税务发票，实现业主委员会合法化、实体化运行，解决自治执行主体“形而不实”的问题。通过制定管理规约和业主议事规则，定期召开议事会议，推动业主共同决定盘活小区停车、公共用房、公共场地广告位等各类资源，将公共收益用于保障小区物业管理维护。

搭建智慧物业管理平台

为破解老旧小区物业管理难题，多地充分利用信息技术，搭建起智慧物业管理平台。

湖南省株洲市荷塘区智慧物业管理平台有效延伸社区治理神经末梢，做到“有地说事、众人理事、能人管事、共创平安”。平台一方面聚焦“知情难、监督难”问题，定期公示小区物业管理信息、财务收支、维修资金使用等公共事务信息，由业主、业主委员会、社区、主管部门共同监督，定期组织业主在线满意度测评，破解业主和物业之间的“信任危机”。另一方面，聚焦“表决难”问题，提供业主共同决定事项“线上远程表决”等功能，解决线下表决人员召集难问题，提升业主自主参与度。

山东省济宁市汶上县的老旧小区智慧物业管理平台基础架构为通过“指挥中心+智慧管理软件+物联网及一键派单”的模式解决业主诉求，通过共享共治，使老旧（失管）小区管理智能化，减少物业用工，节省物业管理成本，以破解老旧（失管）小区、非成熟社区引入物业管理难、物业收费低、服务成本高、服务质量下降恶性循环困境，方便调度指挥，助力“红色物业”配套建设。

健全小区治理结构

为了让社区治理能力建设融入改造过程，多地坚持建管并重，结合改造同步完善小区治理结构、健全小区长效管理机制。

湖北省咸宁市要求所有纳入改造计划的老旧小区必须完善治理结构，组建党组织、业主委员会，两方成员“交叉任职”。坚持一小区一策，推出物业服务企业管理、政府兜底托管、居民自我管理等物业管理模式，引导居民在改造开工前，集体决策、自主选定适合本小区实际的管理模式。推行“小区吹哨、各方报到”，推动职能部门、包保单位、下沉党员干部、小区党员、业主和物业服务企业形成小区治理合力。

浙江省温州市建立小区党支部、业主委员会、物业服务企业三方联席协商机制。三方每月定期召开会议，商讨小区共建共治思路举措。小区物业服务企业、业主委员会每季度向小区党支部报告工作开展、经费收支、日常管护等情况，相关情况向全体居民公示。小区党支部、业主委员会每年组织居民对当年物业管理工作成效开展满意度测评，测评结果作为下一年改进物业管理的重要依据。

《中国建设报》2024-4-1