

# 南山区： 党建引领“三驾马车”提升小区治理水平

## 小区里建党支部， 强化“龙头”牵引作用

为解决小区党组织覆盖较弱、小区各主体为追求利益最大化而各自为政、小区矛盾频发等突出问题，深圳市南山区大力推进小区党支部建设。

要建好小区党支部，其基础在于推动“两个覆盖”和抓住“一个关键”。

“两个覆盖”即逐步实现党的组织覆盖所有小区，党组织成员覆盖小区各类主体。改革选取粤海街道和其他街道半数社区为试点，按照“应建尽建、小区为主、片区为辅”的思路推动小区党支部建设，有3名以上正式党员的小区成立小区党支部；小区党员不足3名的，通过社区派驻党员、就近片区联建等方式成立小区（片区、网格）党支部。

小区党支部注重吸纳业委会、物管公司、社会组织、楼栋长、小区居民等群体中的党员加入，没有物业的小区和中村将房东、股份公司党员等纳入党组织；支部委员重点吸纳业委会委员、物管公司管理人员（企业已成立党组织的，可担任兼职委员）、股份公司班子成员、居民能人等担任，聚拢各类主体的骨干力量，形成“抱团效应”。改革实施以来，南山区在729个小区建立党组织，实现了小区党组织全覆盖，有效凝聚业委会、小区物业、社会组织、小区自组织等各类主体。

“一个关键”就是选好支部书记，注重把党性强、能力足、威望高的社区党员骨干发展培养成支部书记，对没有合适人选的小区，鼓励街道党工委从社区工作队伍中选派，或者根据工作需要，从街道选派优秀干部担任第一书记，以指导、帮助支部书记开展工作。粤海街道海珠社区的陈阿姨已年逾70岁，但其对党的工作拥有特别高的热情，为收齐党费，曾蹲点到晚上11点。为此，社区在辖区17个小区全部建立党支部，并注重把诸如陈阿姨在内的各类社会组织骨干培养成支部书记。在此次新冠肺炎疫情防控中，各小区党支部书记带领支部党员积极筹集物资、协助管控排查、组织卫生消杀，成为了海珠社区党委落实防控任务的得力助手。

群雁高飞头雁领。小区党支部的建设不是简单的“一建了之”，而是要增权赋能，让其具备发挥作用的“本领”。为此，南山区采取增强小区党支部的引领能力，推动赋权、赋能、赋责的做法，不断巩固小区党支部在小区治理中的核心地位。

推动赋权，即保障好小区

近年来，深圳市南山区围绕在小区建立人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体，并尝试解决当前小区治理中存在的“社区党委治理小区缺抓手、小区主体参与无秩序、矛盾纠纷想化解没核心”问题，提出以强化基层党组织“龙头”牵引作用为关键核心，以建立物业管理指导委员会为有效抓手，以规范业委会、物管公司运行为重要支撑，畅通党组织联系服务居民群众“最后一米”，最终形成以党建引领“小区党支部”“物业管理指导委员会”“构建共建共治共享治理格局”为“三驾马车”提升小区治理水平的新局面。改革实施以来取得了明显成效，蛇口街道海滨社区蓝漪花园小区被评为“中国幸福小区”，小区党支部被确定为全省小区物业党建试点，并作为全省住建系统现场观摩点向各地市推广经验。

业委会和物管公司的指导与监督，把物业和业委会有效链接起来，形成治理合力。目前，60个试点社区均已组建物业管理指导委员会。

构建物业监督管理机制。联合区住建局、区民政局成立改革工作小组，多部门联合制定了《南山区党建引领社区治理改革实施方案》，构建“区、街、社区”三级物业管理监管架构，明确工作机制、实施主体、工作流程和奖惩要求。

社区层面成立物业管理指导委员会，既代表社区党委督促、推动小区党支部统筹、连接、凝聚好业委会和物管公司，也代表社区居委会加强对业委会和物管公司的指导、监督。街道层面成立物业管理指导委员会促进会，指导社区物业管理指导委员会履行职能。区层面成立物业管理指导委员会促进会，统筹协调各街道促进会，成立促进联合会党委，增强党建对物业管理行业的引领能力。

同时，改革工作小组深入街道社区督导，组织开展50余场专题培训，指导街道社区完成指导委员会、促进会的组建。探索建立业委会与物管公司党群服务中心，既作为区促进联合会工作的日常场所和活动阵地，也作为全区业委会和物管公司的管理服务枢纽。

规范物业公司有效运行。针对业委会，南山区委组织部会同区住建局、区民政局按照改革方案要求，联合制定出台《南山区物业管理指导委员会工作指导意见（试行）》《南山区物业管理服务评价工作方案》《南山区业主委员会、候补委员“负面清单”》《南山区业主委员会任前谈话工作指引》《南山区业主委员会重大事项报备工作指引》《南山区住宅小区居民公约制订（修订）工作指引》等6



深圳市南山区粤海街道海珠社区海印长城小区党支部开展“行·在南山”主题党日活动。

业委会和物管公司的指导与监督，把物业和业委会有效链接起来，形成治理合力。目前，60个试点社区均已组建物业管理指导委员会。

构建物业监督管理机制。联合区住建局、区民政局成立改革工作小组，多部门联合制定了《南山区党建引领社区治理改革实施方案》，构建“区、街、社区”三级物业管理监管架构，明确工作机制、实施主体、工作流程和奖惩要求。

社区层面成立物业管理指导委员会，既代表社区党委督促、推动小区党支部统筹、连接、凝聚好业委会和物管公司，也代表社区居委会加强对业委会和物管公司的指导、监督。街道层面成立物业管理指导委员会促进会，指导社区物业管理指导委员会履行职能。区层面成立物业管理指导委员会促进会，统筹协调各街道促进会，成立促进联合会党委，增强党建对物业管理行业的引领能力。

同时，改革工作小组深入街道社区督导，组织开展50余场专题培训，指导街道社区完成指导委员会、促进会的组建。探索建立业委会与物管公司党群服务中心，既作为区促进联合会工作的日常场所和活动阵地，也作为全区业委会和物管公司的管理服务枢纽。

规范物业公司有效运行。针对业委会，南山区委组织部会同区住建局、区民政局按照改革方案要求，联合制定出台《南山区物业管理指导委员会工作指导意见（试行）》《南山区物业管理服务评价工作方案》《南山区业主委员会、候补委员“负面清单”》《南山区业主委员会任前谈话工作指引》《南山区业主委员会重大事项报备工作指引》《南山区住宅小区居民公约制订（修订）工作指引》等6

个改革配套文件，建立健全业委会委员任职负面清单、任前谈话、后备人才培养储备、重大事项报备等机制，有效保障业委会规范运行；针对物管公司，规范区物业管理协会建设，成立协会党组织并纳入促进联合会党委管理，通过组织开展物管公司星级评定、常态化设立物管公司“红黑榜”等方式推动物管公司规范化运作。目前，南山区物业管理协会已完成161个试点社区住宅小区物业管理服务项目的评价工作，并将向全社会公布评价结果，实现物业服务由全社会一起监督的成效。

为丰富保障物业管理指导委员会委员人选，南山区推动街道社区建立物业管理指导委员会委员人选库，重点把小区党支部书记、网格员、小区党员代表、物管公司负责人、驻社区律师、楼栋长以及具有财务、法律、工程建设、环境保护专长和热心社区服务的居民代表推选为物业管理指导委员会委员候选人，同时注重吸纳党员，确保党员委员不少于30%。

## 实施“小社区大舞台”， 构建共建共治共享治理格局

实现共建共治共享治理格局是实施社区治理的终极目标，需要久久为功，持续深耕。南山区通过组织社区各类主体完善小区议事规则，丰富社区事务参与渠道，引导、凝聚更多居民群众参与社区治理。同时，充分运用“块数据”等科技手段，借助信息技术，提升党建引领社区治理效率。

小区党支部充分联动小区物业和业委会力量深度参与小区治理。如，南山街道南光社区现代城华庭小区党支部牵头带领党员，联合小区物业公司、业委会、志愿者、小区居民等群体组建小区安全宣传义务巡逻队，

开展定点和入户消防、垃圾分类、文明养犬和严防高空抛物等宣传活动19场，取得相比去年消防火情下降了83%的好效果。针对前期发生的多起高空抛物事件，小区党支部牵头物业公司 and 业委会，在小区内实地走访踩点，研究讨论安装防高空抛物摄像头，经多次协商，在社区党委的支持下，合规利用疫情期间应急专项基金的备用金完善了防高空抛物监控设施，提升了小区居民的安全感。

南山区充分调动小区“人力资源”，注重小区党支部人才培养，加强小区支部的场地支持、资源链接、技术指导和理论服务，让小区党支部在小区更好地发挥凝聚、服务作用。

蛇口街道海昌社区实现小区党支部全覆盖，打造商乐街小区、南海玫瑰园一期、南海玫瑰园二期等支部阵地；引导房东居民建立商乐街房东理事会，每月召开一次座谈会商讨商乐街治理事项并完善运行机制，理事会能解决的自己解决，不能解决的上报党支部、社区党委，召开联席会议商讨解决。疫情期间，商乐街理事会发动房东连续两个多月每天24小时轮流值班，发动700余人次在商乐街卡口开展扫码测温、抗疫站岗等疫情防控工作，累计减免45户房租7万余元。

招商街道文竹园社区党委依据翠薇园小区党员较多、小区党组织覆盖面广、楼栋长参与小区治理意识强的特点，构筑了“小区党总支+网格员+物业公司+业委会+楼栋长协会”的“五方联动”小区管理委员会，翠薇园党总支书记、业委会主任兼任小区管理委员会会长，以党建引领重构小区治理团队，全面管理小区日常事务，落实每周一次的“10点协调会议”制度，对小区改造和日常管理等问题进行集体协商、决策。