

秦淮区： 以“红色物业”为切口破解老城治理难题

伴随经济的高速发展、城镇化的快速推进和群众对更高质量生活的追求，物业服务管理行业发展迅猛。秦淮区作为南京市的老城区，全区登记注册的物业服务企业共有161家，各类老旧小(片)区556个，建筑面积约1443万平方米，占全市总体量的24%。近年来，秦淮区立足区情实际，以“红色物业”为切口，踩准基层治理关键点，探索走出了一条“以党组织为统领、以业委会为纽带、以集成改革为支撑”的老城治理新路径。

构建“红色体系” 让统筹推进更有力

针对物业管理服务中权责不清、资源不足、条块分割、联动效应不高等问题，秦淮区把理顺组织体系作为工作首位，建立起上下协同、步调一致的工作推进机制。

优化重塑组织架构。区级层面，2018年秦淮区在全市率先成立物业行业党委，强化对物业行业党建工作的统筹指导。街道层面，在12个街道全部成立物业党总支，由街道组织委员任书记，街道物业办党员负责人任副书记，齐抓共管推进辖区内物业行业党建工作。社区层面，发挥好社区“大党委”、网格“大支部”作用，着力推动“双向进入、交叉任职”，凝聚基层治理合力。初步形成了组织部与房产局党组牵头抓总、物业行业党委宏观指导、街道党工委具体负责、社区党组织直接落实的三级联动工作体系。截至2020年底，全区在物业项目上成立党支部21个，222个业(管)委会建立党支部(含功能型)，新成立或换届业委会全部实现党员人数过半，173个小区业委会中党员比例过半的占到61%，社区“两委”集中换届中，超过50%的社区将物业服务企业、业委会中的党员负责人纳入“两委”班子，党建对物业管理的引领作用更加凸显。

分类施策精细指导。秦淮区委主要领导亲自谋划、一线督办，对人员配备、运行机制等重点环节专题研究，组织部和房产局坚持每月调度，推进工作真正落地见效。按照“党建引领、市场运作、社会参与、居民自治相结合”的整体思路，因地制宜推进物业管理服务水平提升。对已有物业管理服务小区，重点理顺社区党组织领导下的多方联动机制，依托民生工作站、“零距离家园理事会”等，及时梳理发现问题，推动社区、物业服务企业、业委会对话解决问题。海月花园小区建立“1+2+N”红色物业联席会机制，小区网格党支部牵头，业委会、物

业委会、老年协会、文艺团队等共同参与，小区治理形成良性互动，物业费收缴率、服务满意率近100%。对未引入物业管理服务小区，把为小区牵线搭桥引进物业服务作为突破口。通过建设道闸、岗亭、物业用房等基础设施，“化零为整”实施片区管理；按照就近原则，通过“以大带小”“以强带弱”，与邻近小区物业服务企业签订物业协议，降低管理成本。首卫路23号、25号、27号3个小区只有5幢楼175户，过去隶属4家单位，社区党委通过化零为整、资源共享，将这3个小区合并为一个物业管理区域，建立片区化治理新模式，一批社区治理问题被有效解决，片区面貌焕然一新，居民交口称赞。对实施“准物业”管理小区，以社区党组织引导居民参与小区自治作为工作重心。街道物业服务中心托底管理的同时，充分发挥网格党支部战斗堡垒作用，发动党员骨干、居民群众共同参与管理。秣陵路101号小区针对基础设施薄弱、引进物业较难实际，打造“博爱云·红管家”指挥平台，以视频监控、智能门禁、专线电话为硬件支撑，采取志愿者值守、城管巡逻与视频监控相结合的方式管控，设立“党员示范楼”“党员示范户”，引导居民群众同参与、共管理，小区12345热线基本实现物业管理问题零工单。

树立典型示范带动。按照不同类型和基础条件，秦淮区委组织部和区房产局共同选树13个区级示范点、12个街道示范点，为全区提供组合式、菜单式工作模板，其中瑞金新村、秣陵路101号2个小区物业项目被评为江苏省党建引领物业管理服务工作示范点。在街道之间常态化开展“红色物业”工作互学互鉴活动，采取相邻街道结对、交叉观摩学习等方式，推动各单位取长补短、各项工作全面提高。

打造“红色纽带” 让服务群众更贴心

秦淮区以业委会为纽带，

强化对业委会的政治引领，充分发挥党组织在价值引领、组织动员、统筹协调和凝聚业主骨干方面的优势，着力打通服务群众“最后一米”。

组建阶段注重把关定向。该区街道党工委将小区业委会组建换届工作纳入基层党建工作的重点内容，由物业党总支牵头，协调解决业主大会、业委会的筹备、组建、产生、换届和后期运作中的各类疑难问题，开展指导培训，通过小区党员骨干走在前，动员发动广大业主参与业委会选举投票，让业委会工作事事贯彻党的要求、时时传递党的声音。

选举阶段突出选人用人。在业委会成立、换届时，街道社区提前摸排物业政治素质好、文化素养高、群众口碑好的党员业主人选，动员鼓励机关、事业单位、国有企业等在职党员干部中的业主参与竞选，对公告公示、选票发放、开票计票等重要节点公示公开、接受监督，确保合适的党员业主通过法定程序进入业委会。同时，扎实推进“双向进入、交叉任职”，推荐符合条件的社区“两委”班子成员、党员社工或网格党支部书记、党小组长，通过法定程序进入业主委员会，推荐业委会委员、物业服务企业党员负责人担任街道“大工委”、社区“大党委”、网格党支部兼职委员或副书记，真正让两家人结为一家亲。

运行阶段聚焦作用发挥。业委会日常运行中，社区党组织关注收集群众对业委会建设的意见建议，并及时进行反馈；对业委会与物业服务企业之间的分歧矛盾，分析症结、搭建平台、干预调解，促进业委会与物业公司和谐共处。瑞金路1-58号小区业委



南京市秦淮区月牙湖街道海月花园小区召开“红色物业”联席会。

会成立以来，充分发挥党员业主作用，主动与社区、物业沟通，吸纳相关组织和党员群众代表定期召开联席会议，小区楼道乱堆杂物、飞线充电、车辆乱停乱放等问题得到根治，周围环境得到明显提升。

释放“红色动能” 让基层治理更精细

秦淮区聚焦社区治理瓶颈问题，在“赋权、赋能、强基层、强队伍”“两赋两强”街道集成改革的基础上，深化推广“做强社区、做实网格，增加服务资源、增强治理能力”的“双做双增”社区集成改革，确保街道社区党组织有资源有能力抓好物业管理。

有人做事。在每个街道增配1名副科职数，专职配备物业办副主任，充实街道物业管理力量；制定出台《社区党组织书记管理考核办法(试行)》，把提升物业管理水平、推进基层治理作为对社区书记考核重要内容，对表现突出的社区书记加大奖励激励力度。依托社区民生工作站平台，全区各部门负责同志下沉担任社区“第一书记”，选派机关、国企单位中青年干部担任社区副书记，围绕打造“红色物业”，共认领127个“第一书记项目”，截至目前全部项目均已顺利完成。

有资源办事。该区城管局向街道下沉80%执法队员，赋予街道执法主体地位，将与物业紧密相关的城建城管、环境保护等职权交给街道，让街道对物业管理真正有抓手。

提升社区党组织对物业监管的话语权，将社区党组织评价作为物业企业考核依据，与招投标、信用信息管理、行业评先评优等挂钩，对同时被多家社区否决的物业企业，明确不得在秦淮范围内承揽物管业务。区委组织部调整优化为民服务专项资金使用范围和流程，帮助无物管小区解决民生难题。每年划拨200万元建立党建专项资金，指导督促街道社区围绕老旧小区物业管理覆盖、红色业委会打造等领办党建创新项目，对完成较好的优秀项目给予补助，进一步加大支持保障力度。

有机成事。秦淮区推行以社区党委为统领的社区“零距离家园理事会”机制，社区书记(主任)、街道干部、城管执法中队、市场监管分局、派出所等相关人员，以及所属小区物业公司负责人共同组成理事会，社区“第一书记”和街道挂包区管干部担任理事会“双指挥长”，推动各方力量围绕社区难点“零距离”协商。推动“吹哨报到”与网格化社会治理机制深度融合，发挥网格“探头”作用，对网格巡查发现的仅靠街道自身难以解决的问题实行精准吹哨。2020年，全区累计吹哨330次，一批老旧小区物业管理中的“老大难”问题得到有效解决。瑞金路街道在各社区和物业服务企业设置“12345接诉即办”现场受理点，通过接诉即办、未诉先办、服务前置，基本实现了“小事不出网格、大事不出社区、难事不出街道”，其工作经验在南京市推广。