

龙潭区：“共享物业社”破解老旧小区治理难题

老旧小区、弃管小区管理既关乎千家万户的生活环境与质量,也是当前加强基层治理、提升城市形象与管理水平的重点难点问题。吉林省吉林市龙潭区作为老工业区,辖区内部分小区是上世纪七八十年代建设的国企厂宅,随着国企社会化管理的逐步深入,很多企业破产、重组、合并,原本由产权单位负责的物业服务也随之脱钩,物业管理水平相对于城市经济社会发展和居民需求提升已明显滞后,存在建管脱节的情况。全区161个小区中,有34个小区、92个单体楼没有专业物业公司管理,基础硬件薄弱、配套设施陈旧。市场化的专业物业公司不愿接管这些“老大难”小区;社区工作人员任务繁杂,面对老旧小区治理也显得力不从心。组织合力缺失、服务力量不足、制度机制不健全等问题,导致这些小区长期处于物业管理“真空”“失管”状态,小区存在安全隐患,卫生脏乱、私搭乱建等现象突出,极大地降低了辖区居民的安全指数、幸福指数,城市治理水平和治理效能亟待提高。

针对上述问题,龙潭区以深入推进“基层建设年”为契机,深刻践行习近平总书记关于“人民对美好生活的向往,就是我们的奋斗目标”的重要指示精神,以“时时放心不下”的态度,聚焦群众所需所盼,找准问题病根,结合实际情况,在充分调研摸底的基础上,选取部分“老旧散”小区作为试点,以小区治理人人有责、治理成果人人共享的理念,打造“共享物业社”。从明确责任主体、充实服务力量、完善制度机制等方面发力,创新社区代管小区物业管理模式,着力破解社区代管的“老旧散”小区物业治理难题,为基础条件较差的自管、代管老旧小区向市场化转变的过渡阶段提供基础性、普惠性的兜底保障,变“无人管”为“共治理”。

健全组织体系 确保代管小区有人主事

火车跑得快,全靠车头带。解决物业管理“真空”“失管”问题,关键是要有一个强有力的组织领导。龙潭区从健全小区物业管理组织领导体系入手,牢牢抓住主体责任这个“牛鼻子”,着力破解“看得见的管不着、管得着的看不见”问题。

架梁立柱。出台《龙潭区



吉林市龙潭区承德街道站前社区“共享物业社”揭牌成立。

“共享物业社”建设实施方案》,明确由“共享物业社”承担社区代管小区物业综合协调服务工作主体责任。在全区选取13个试点社区,成立由社区党组织牵头,业委会、物管会、业主各方共同参与的“共享物业社”。成员由7—9人构成,设理事长1人、副理事长2人,由社区党组织书记担任“共享物业社”理事长,街道干部、社区干部、业委会负责人、物管会负责人或业主代表担任副理事长,其余成员由网格员、居民代表、“三长”人员、邻里骨干、社区民警等人员担任。

组织植入。用好党组织“有形之手”,强化党对“共享物业社”工作的全面领导,在“共享物业社”选拔人员时,注重选拔优秀党员进入,确保成员中有一半以上的党员,并全部成立功能型党支部,充分发挥党组织政治优势、组织优势,使各方资源力量“合成一股力、拧成一股绳”,为“共享物业社”注入红色动力。目前,13个“共享物业社”共有成员99人,其中党员77人,占比超过70%。

完善制度机制 确保管理运行畅通无阻

龙潭区坚持把完善制度机制作为有力支撑,着力破解“没人抓、不会抓”的问题。

建好“大本营”。按照“有场所阵地、有标识标牌、有人员公示、有制度上墙、有载体服务”的“五有”标准推进“共享物业社”阵地建设,采取改建、合建、依托建等方式,打造服务阵地13个,提升全区物业服务水平。

完善“运行图”。构建“N+

4321”运行工作机制。整合辖区网格员、邻里骨干、“双三长”、执法专员等多支队伍,组建综合协调组、物业管理组、志愿服务组、评议监督组4支工作力量;负责综合协调、物业管理、志愿服务3项职能;依托社区党群服务中心和网格党群服务站2个平台;吸纳党建联盟成员单位,建立1个“街道社区党组织+物业企业+居民代表+相关共建方”的“3+X”定期议事协调机制。目前,13个“共享物业社”共组建300人,累计召开协商会议20次,解决具体问题46个。

制作“点菜单”。针对“老旧散”小区环境卫生差、车辆乱停等问题,“共享物业社”制定了个性化服务清单,设立管道疏通、楼道清扫、冬季清雪等多项服务,实行按需点单。目前,已累计提供各类点单服务35次,解决了东方新村小区下水堵塞、鹏程小区天然气安全隐患、铁东小区饭店烟气排放等问题,辖区居民纷纷点赞。

突出品牌引领 确保多维模式开花结果

龙潭区探索打造“共享+”服务品牌,坚持量体裁衣、量身定做,按照不同小区特点和基础资源情况,个性化分析研判,实施“一区一策”,进一步拓展服务功能,形成特色多维模式。

共享+联建共建。针对辖区企业资源丰富的社区,推进“共享物业社”与企业联建共建,扩大“朋友圈”,获取优质服务资源,提升服务能力。如承德街道站前社区与国敦集团签订“共享物业社”共建协

议,建立双向共建清单,推出“每周领一题”“每月服务日”等,为居民提供更换单元门、安装楼道灯、清扫垃圾等服务。

共享+居民自治。聚焦单片散楼、居民对专业物业公司接管意愿不强的小区,通过组织引领、党员带动,增强居民参与小区治理意识,引导居民开展自治。如龙华街道龙江社区设立“居民议事台”,引导居民群众参与物业志愿服务;新安街道扬州社区模范老党员在“共享物业社”的引领下,发动居民自治,集资合力修缮小区道路、修建花坛,小区环境面貌焕然一新。

共享+资源引入。对于楼体集中连片、规模较大,业主对专业物业公司进驻意愿较强的小区,在“共享物业社”提供基础性服务的同时,配合行业主管部门牵头协调引入专业化物业公司开展服务。如新吉林街道新义社区“共享物业社”积极协调引进吉林市晟科物业服务有限责任公司,为居民提供专业化服务,目前已签订合作意向协议。

凝聚治理合力 破解老旧小区治理顽疾

探索出老旧小区管理新模式。龙潭区“共享物业社”改变传统方式,突出创新延伸,按需施策,探索的“共享+”多维模式,有针对性地解决了老旧小区的顽疾,成为一种管理新模式。

老旧小区治理合力显著增强。“共享物业社”将辖区企业、包联单位、居民业主等各方力量有机粘合,有效聚集区域共建合力,小区治理由“小

马拉大车”转变为“众人齐划桨”,治理合力显著增强。

老旧小区治理成效充分显现。在“共享物业社”的带领下,目前累计清运生活垃圾12吨、建筑垃圾7吨,更换楼宇门15个,修缮小区道路2.3公里,维修供热、排水管线10.24公里,规划小区停车位56个,老旧小区面貌有了极大的改观。

居民自治意识显著提升。“共享物业社”切实为居民办实事,让其感受到小区全方位的蝶变,充分调动其开展自治的积极性,目前已成立业委会11个,形成了小区治理人人参与、人人共享的浓厚氛围。

坚持党建引领 提升居民生活幸福指数

要坚持把党的组织领导作为首要任务。龙潭区“共享物业社”充分发挥基层党组织示范引领作用,严密党的组织体系,切实承担起小区治理和服务群众的政治责任,把服务群众贯穿于基层党组织工作全部实践。

要坚持把整合资源作为核心要务。老旧小区治理不是党组织的“独角戏”,而是多方参与的“大合唱”。“共享物业社”把整合资源作为核心任务,通过运行“街道社区党组织+物业企业+居民代表+相关共建方”的“3+X”机制,把各类资源力量整合到小区,有力推动治理体系向末梢延伸。

要坚持把问计于民、解民忧作为出发点和落脚点。把群众满不满意作为检验工作成效的唯一标准。“共享物业社”坚持为群众做实事解难题,成为服务群众的新载体,让居民真切感受到好处与实惠,群众的心暖了,小区治理各项工作顺利推进也就水到渠成。



吉林市龙潭区龙华街道“共享物业社”工作人员为小区居民安装休闲座椅。