

龙马潭区： “社企共建”助力老旧小区连片物业管理



泸州市龙马潭区社会工作服务中心开展“成长吧青少年”活动。



泸州市龙马潭区枣林园小区改造前(左图)后(右图)对比。

近年来,为完善社会力量参与基层治理激励政策,创新社区与社会组织、社会工作者、社区志愿者、社会慈善资源的联动机制,四川省泸州市龙马潭区抓好城市有机更新和精细化管理机遇,探索“社企共建”合作模式,实施老旧小区连片物业管理,聚合专业社会力量深度参与城乡基层治理,补足老旧小区治理、服务短板,老旧小区面貌焕然一新。

社企联动共建 实现治理“零星变整体”

泸州市龙马潭区针对老旧小区“管不好、管理乱、管理难”等问题,通过党建赋能社会组织,引入社会资源开展物业连片管理,变零星、分散式治理为规模化、片区化整体治理。

培育组织助力。由街道社工站牵头联动五星级“红色物业”,孵化培育社会工作服务中心,聚焦“一老一小”重点群体和小区居民普遍需求,提供老旧小区居民服务。同步由街道党工委和社区党委牵头,指导社区经济公司与五星级“红色物业”企业合作成立社会服务公司,专项承接72个老旧小区、135个“三无”院落、1129个散居楼栋物业管理,推动本土社企成为辖区老旧小区治理主力,不断聚合更多社会力量在基层治理领域发挥更大作用,实现治理模式从传统的街道、社区占主导地位,转变为社会组织、社区居民自主能参与其中。

社企联动发力。社会工作服务中心和社会服务公司采取“市场化+低偿化+公益化”的模式提供专业服务。社

会工作服务中心主要通过借力打力,依托全省城乡社区治理试点项目经费,实施居民服务、小区“热心人”和居民自治意识培养等项目,引进培育236个社会组织参与小区治理,增强社区居民自我管理、自我教育、自我服务和自我监督意识。同时采取慈善捐赠、社区基金、公益创投等多种方式引导社会化资金支持,链接腾讯公益、壹基金等资金600余万元开展微创投项目,变“单向发力”为“多方共治”。社会服务公司主要是按五星级“红色物业”标准提供安保、保洁等物业服务,对小区环境治理、治安管理等、设备维护、居民活动进行常态管理服务。

构建治理合力。由网格党支部牵头,召开小区业主大会,选树党员楼栋长,指导成立业主委员会,选聘社会企业入驻开展服务,形成“网格党支部+业委会+社工组织+社会企业”的四方联动共治格局。建立完善协商治理联席会议制度,制定“四方治理主体”职责清单,细化小区管理规约、业委会工作规则和业主大会议事规则,健全网格治理主体协调运行机制,搭建完善自治组织参与机制与平台,整合多方主体治理功能和各方资源禀赋,解决居民反映强烈的小区绿化亮化和消防隐患改造工程,变“多条线”为“一股绳”,不断提升整体治理效应,增加居民获得感和幸福感。

面子里子共治 实现群众“呼声变掌声”

龙马潭区针对老旧小区基础设施、物业管理、社会服务配套等短板,以“党

建引领、专业物业服务、居民自治”为核心,引导社会服务公司主动扛起星级“红色物业”社会担当,从提升物业服务入手,着力营造高品质宜居环境。

“院内院外”一体打造。在老旧小区院内,全面整合政府和社会资源,从内容、格局、体验上进行全方位升级,通过改造小区道路、安防系统、消防设施、排水管道、房屋外墙等方式,活化城市空间,建立自身造血系统,配建生活服务一条街和邻里中心、养老托育中心等,孵化新的业态生命。在院外老旧院落和“三无”小区,根据治理需求和居民需求,采用“社企担一点+居民出一点+社会资源解决一点”的方式,筹集资金40万元增设垃圾分类站、重新划定停车位、安装电动车充电桩,对公共场地、设施设备进行维修,58个“三无”小区和173个散居楼栋基础设施配套基本完善,安全隐患得以消除,院内院外面貌焕然一新。

“小区街区”连片管理。将老旧院落和“三无”小区统一规划集中管理,实现整个老旧小区、街区在硬件和软件环境上改头换面。社会服务公司由1名副总牵头专项负责片区物业管理,同步配备20名物业服务力量进驻常态服务,每季度对小区、街区绿化破败、环境脏乱等突出问题进行集中整治,实行“定时定点定人”专业维护新模式,持续维护改造后的小区硬件实施,全面提升老旧小区日常维护水平。积极引导居民参与小区治理,实行“以人为本,民有需,我有应”的新服务模式,为居民提供更好的生活场景,实现“整体规划、连片打造、多元

共治、集中呈现”,打造社区生态圈。

“文态形态”同步推进。针对居民反映集中的邻里活动形式单一、针对性不强、文化活动不经常等问题,由社会工作服务中心专门区分青少年、中老年居民,分类开展“成长吧青少年”、中秋邻里联谊等系列活动,在社区党群服务中心配建居民活动阵地,依托泸州开放大学等资源,引进优家社工等20余家社会力量,免费为居民开设舞蹈、器乐、手工等居民需求集中的社区教育课程,丰富文化服务供给,提升居民幸福指数。同时,社会服务公司根据治理需要和居民需求,搭建物业管理与志愿者服务、社会组织参与和业主自治相辅相成的生活服务平台,推动实现以社区为平台、社会工作者为支撑、社会组织为载体、社区志愿者为辅助、社区公益慈善资源为补充的“五社联动”治理机制,实现社区文态形态同步提升。

长效造血共享 实现民生“难点变亮点”

龙马潭区针对老旧小区管理困境、“输血”不足、“造血”遇阻等问题,聚力链接多方资源增加“造血点”,构建精细管理服务长效机制。

成立社区基金做强保障。由社会工作服务中心牵头成立社商联盟会,联动华润兴泸燃气、步步高商圈、728户个体工商户和企业商户等社会慈善资源成立社区基金,其中社会服务公司净利润的20%直接转入社区基金,并明确规定社区基金主要用于扶贫、济困、救灾,开展社区社会

服务以及其他公益活动。同步健全社区基金规范运转机制,按照居民“点单”、社区“派单”、社区社会组织“接单”的模式,实施项目化申请、规范化评审、社会化评估、信息公开“四步走”工作法,实现慈善资源与居民需求定向衔接。

依托专业组织做优项目。由社会服务公司为不同群体提供针对性低偿服务,以市场化方式盘活闲置厂房、商铺、库房等资源和资金,就近就便开展广告设计制作等业务,设置配送中心、速递驿站、社区超市等便民服务点,打造生活服务一条街、社区养老服务中心和托幼中心,并依托社区党群活动阵地配建银发餐厅,分类为900余名60岁以上老人特别是失能半失能老人提供用餐和送餐服务。对养老育幼、社区食堂、邻里中心生鲜超市等进行微利运营,所得净利润的70%反哺小区开展公益服务,解决“末梢治理”长治长效难题。

培养“自治力量”做好服务。常态实施培养“热心人”项目,以热心楼栋长、党员中心户、小区志愿者等居民自治力量为重点,由社会工作服务中心牵头孵化志愿服务队伍,重点开展治安巡逻、助残帮扶、楼院服务等“家门口”服务项目,培育出“蓝精灵”“孃孃团”“光头强”等38支小区自治团队。由经华“暮·童”时光等社工组织牵头,开展关爱儿童、扶弱救困等形式多样、主题突出的社区教育活动,鼓励居民参与实施“善行·共治”等142个微创投项目,激发群众参与治理积极性,自发改善小区环境,不断提升老旧小区居民生活质量。