

## 广东省湛江市霞山区：“筑巢焕能”重塑城市老旧小区活力

■记者 郭文治 李彤彤 通讯员 何星鹏 刘胭胭 苏韬略

霞山区是广东省湛江市的中心城区和历史悠久的功能承载区，分布着大量建成于上世纪80—90年代的住宅小区，居住人口密集。全区700多个住宅小区中，超过七成成为“物业管理失管、权属责任不清、服务资源短缺”的老旧小区，群众对改善居住环境的需求日益迫切。面对这一挑战，霞山区坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”理念，紧扣实施“百千万工程”要求，改革创新“红色物业+小区党支部+社区合伙人”的工作机制，探索出一条城市老旧小区“筑巢—焕新一赋能”重塑活力的新路径。

### 筑牢组织体系 精心培育“小区总理”

霞山区坚持把加强党的建设作为贯穿基层治理的主线，以组织建设为抓手，筑牢一线战斗堡垒，确保治理有核心、有力量。

构建四级架构，实现组织全覆盖。构建“街道‘大工委’—社区党组织—小区党支部—楼栋党小组”四级架构，整合调动辖区各类党建资源，推动党的组织工作延伸至治理末梢。通过建立联合党组织、选派得力党员干部进驻等灵活形式，截至今年8月，共组建小区党支部174个（含24个国企退休职

工党支部），覆盖有人管理小区63个、无人管理小区173个，并打造小区党建阵地示范点7个。选优配强小区带头人，采用街道社区党组织选派、业委会主任兼任小区党支部书记等形式，引导小区业主党员竞选进入业委会，把“小区支书”培育成“小巷总理”。

激活党员队伍，发挥先锋模范作用。持续开展党员“找家、安家、建家”活动，以“有公心、有热心、有能力、有威望”为标准，全面动员“隐形党员”“口袋党员”亮明身份、编入支部，全面完成1489名国企退休党员组织关系转接至小区党支部。组建小区党员志愿服务队73支，发动业主党员群众认岗位、当先锋，“组团式”开展志愿服务、纠纷调解、环境整治等活动，累计解决环境卫生、公共设施维修等问题730多件，力所能及发挥党员力量，切实打通服务居民“最后一米”。

### 焕新治理机制 国企担当“红色管家”

面对老旧小区事务繁杂、诉求多元的特点，霞山区着力创新工作机制，推动治理从“应急响应”向“长效精细”转变。建立多方议事平台，促进协同共治。充分利用小区门岗房等现有资源，打造“红色港

湾”等党建阵地，成立小区党群议事会，搭建“社区党组织+小区党支部+物业公司+业主委员会+网格员+楼栋长”多向联动治理议事架构，按照“一事一议、急事急议”的原则，推动社区、物业公司、业委会和党员志愿者、社区居民等多方力量商讨解决“关键小事”，基本实现“小事化解在社区”。

推广标准化工作法，推动规范运行。联动小区党支部、社区、物业、住建、城综等部门，用好“平急转换”“平安夜访”“干警人格”“党员双报到”等机制，推动“群众下单—干部领单—社区督单—公开晒单”，通过社区干部下访、党群联络员走访收集问题，梳理分类后分工落实并公开情况。实施党建引领老旧小区治理“九个一”工作法，即建好一个党支部、明确一个管理主体、划分一批网格单元、选好一批楼栋长、制定一份邻里公约、搭建一个邻里议事平台、完善一套治理机制、解决一些民生实事、评选一批文明示范户，经总结提炼后在全区加以推广，为老旧小区治理提供了指南，极大提升了基层工作的规范性和实效性。

创新“国企托底”模式，实现集约管理。针对市场物业公司“不愿接、接不住”的“老大难”小区，创新引入区属国企霞发集团下属腾坤物业进行托底

管理。率先探索“片区物业中心”模式，统筹建设好“红色物业”服务中心，同步建立功能型党支部，对相邻老旧小区实施“打包”管理，通过人员统一调度、服务统一标准、资源集中采购，显著降低运营成本，提升服务效能。目前已建立3个片区“红色物业”服务中心，完成对870个小区的摸底建档，为规模化推广积累了成功经验。

### 赋能资源要素 社群运营“合伙共享”

霞山区注重盘活存量资源、引入市场机制，着力增强老旧小区自我发展能力，确保治理工作可持续、成效能巩固。

发展社区经济，奠定小区治理基础。加强老旧小区的自身造血功能，以发展社区经济逐步取代物业服务费用支撑，通过社区经济融合，高效盘活老旧、空置的厂房、商铺、库房资源，并将其打造成社区超市，依靠市场化力量实现老旧小区更新、居民生活改善。如霞发集团结合老旧小区改造项目，将原农贸市场改造成便民菜市场，联动附近的养老服务 center、社区食堂等综合服务设施进行微利运营，其中营利收入70%反哺小区治理，实现长效造血共赢。

引入社会力量，拓展服务

供给。针对老旧小区服务资源短缺、需求多元的特点，创新性打破传统服务边界，构建多元参与的治理共同体。由社区党组织担任“牵头人”，第三方物业公司作为“首席合伙人”，将业委会、周边优质商户、社区社会组织、有专业特长的居民等全面纳入“合伙人”体系。如针对“一老一小”等重点群体，提供上门送温暖、助残帮困、免费体检等服务，配套养老托育中心。霞兴集团定期邀请体检、家政团队进社区提供无偿或低偿服务，组织党员宣传动员65岁以上老年人参与免费体检，通过“一月一活动”收集居民意见、丰富居民生活；以新园、海滨街道为试点，推行“社区合伙人”模式，由社区党组织牵头，联合多方构建共建共治生态圈，联合各方提供平价服务、适老化服务、免费法律咨询等，解决老旧小区服务资源短缺问题，提升共建共治实效。

### 织密组织体系 筑牢治理“连心网”

青云谱区通过建立“区委—街道党工委—社区党委—网格党支部”四级组织体系，用一张覆盖大街小巷的“治理网”把党组织、党员中心户紧紧地连在一起，架起了连接千家万户的“连心桥”。居民们发现，身边的事有人管了，难处有人问了，生活真正有了“主心骨”。

精准服务暖民心。“以前有事不知道找谁，现在党员主动上门，感觉特别暖心。”租住在青云谱镇石马村的小王感慨道。针对城中村外来人口多、流动性大、居住密度高的特点，农村网格员们用“铁脚板”走出民情账本，通过“线下摸排+线上登记”的方式，建立流动人口和常住人口动态数据库，精准对接群众在就业、

## 江西省南昌市青云谱区：党建引领推动城中村旧貌换新颜

■记者 郭文治 李彤彤 通讯员 陈宇轩

随着城市化进程不断加快，城中村原有的粗放发展模式与现代化城市治理要求之间的矛盾日益凸显，基础设施落后、安全隐患多、发展缺乏后劲等现状是城中村发展和治理中的难题。面对这处城市高质量发展的“必答题”，江西省南昌市青云谱区深入开展党建引领城中村治理专项行动，通过书记领题、党组织解题、党员答题，不断建强组织、优化服务、推动发展，让城中村旧貌换新颜，蜕变为宜居宜业

的幸福家园。生活、子女教育等方面的需求，提供技能培训、法律援助等服务，让新老村民都能感受到家的温暖。多元共治聚合力。全面推行“十户联防”机制，让邻里之间从陌生人变成了守望相助的“一家人”。累计排查各类安全隐患120处，调解邻里纠纷150余起，化解复杂矛盾纠纷220余件。在党组织牵头

的村民会议上，大家畅所欲言，飞线充电整治、公共绿地改造等16件热点问题在民主协商中迎刃而解。志愿服务展风采。“有了老人和退伍军人的力量，村里的大事小情都能第一时间有人响应，治理工作越来越容易了。”青云谱镇前万村村干部小蔡说。通过积极鼓励乡贤、退伍军人等群体，整合党员、志愿者等力量，组建“银发先锋”“老兵来帮”等志愿服务队，参与城中村的安全监督、社情民意收集等工作，他们活跃在大街小巷，开展巡逻、宣传等活动30余次，成为城中村一道亮丽的风景线。

### 推进综合改造 绘就民生“幸福景”

城中村怎样改造？村民生活质量如何提升？青云谱区从老百姓最关心的地方改起，对岱山街道施尧村、洪都街道热心村等5个村实施综合

改造，让近5000名村民切身感受到“家门口”的幸福。路平了，灯亮了，停车不难了——身边一点一滴的变化，汇聚成村民实实在在的幸福感。环境整治见成效。“现在村里道路平整了，停车方便了，住着舒心多了！”三家店街道三店村村民老李指着新划的停车位喜笑颜开。通过“雨污分流、管网改造、道路硬化”和“垃圾分类站点建设、绿化提升”等专项行动，

全区完成30余处重点区域综合整治，排查整改安全隐患249处。曾经杂物堆积的角落变成了“口袋公园”，乱停乱放的空地划出了整齐的停车位，村容村貌焕然一新。服务优化暖人心。中午时分，岱山街道施尧村“一老一小”幸福食堂里饭菜飘香，80多岁的刘奶奶正和邻居们共进午餐：“孩子们在外打工，我在这里吃饭既方便又热闹，还能和大家聊聊天！”这个采用“政府补、企业让、个人出、集体添、志愿助”创新模式的食堂，日均服务老人超100人。除了幸福食堂，养老托育设施、社区停车场和充电设施也在加快建设。青云谱镇城南村嵌入式体育馆预计年底完工，配套建设了篮球场、健身器材等，村民在“家门口”就可以锻炼身体。

集体经济添活力。看着村民领取分红时洋溢的笑容，青云谱镇城南村干部感慨地说：“集体经济发展了，村民的腰包鼓了，我们的工作也更有干劲了！”按照“一村一品”发展路径，通过盘活闲置资源、升级产业园区、规划产业用房等多种途径，先后打造江南云港物流产业园、颐高数字经济产业园等特色楼宇，吸引160余家企业入驻，全区各村集体年收入大幅增长，形成了“一村一楼宇”的产业格局。繁荣文化建设 激活乡村“新活力”

一个村庄，不只是住的地方，更是有记忆、有温度的家。青云谱区在推进城中村改造的过程中，特别注重把文化的根留住、传递，让老建筑、老手艺、老习俗重新“活起来”，成为凝聚人心、带动发展的新力量。

文旅融合造品牌。走进朱姑桥梅村文化旅游项目现场，工人们正在精心修复明清古建筑群。青云谱区深挖中国近现代法学家梅汝璈的爱国精神、法治精神文化内涵，通过保留明清古建筑群，实现现代建筑与古建筑群融合，成为具有文化辨识度的文旅新地标。项目负责人表示：“我们要在这里打造南昌主城区首个江南古村风貌核心文化旅游度假区，让游客感受历史与现实交融之美。”非遗传承焕生机。在城

### 创新服务机制办实事 破解生活难题“硬骨头”

面对辖区新旧小区交错、居民需求复杂等实际情况，向

## 黑龙江省佳木斯市向阳区：深耕细作“红色物业” 群众幸福“就地升级”

■记者 郭文治 李彤彤



佳木斯市向阳区佳丰社区与兰庭物业开展防汛演练。佳木斯市向阳区委组织部供图

黑龙江省佳木斯市向阳区将“三江红色物业”品牌创建作为党建引领基层治理的关键内容和活力源泉，以民生需求为导向，着力构建党建引领、行业主管、基层主抓、居民参与的联建共建工作格局，推动物业管理服务从“有”向“优”转变，努力让群众幸福感在家门口“就地升级”，切实提升党建引领城市基层治理效能。

### 深化党建引领强根基 筑牢民生服务“主心骨”

向阳区坚持把党的领导贯穿“红色物业”全过程，建立多

级联动、合力推进的党建工作体系。

持续推进“两个覆盖”。开展拉网式排查，通过单独或联合组建方式成立26个物业企业党支部，覆盖全区85家物业企业，党组织覆盖率达81.7%。选派10名具备一定党务工作经验的年轻干部担任党建指导员，有效实现物业企业党的组织和党的工作“双覆盖”。推动物业企业“党建入章”，指导单独组建党组织的物业企业将党建工作纳入议事流程，将党建工作纳入物业企业考核评价体系，进一步规范组织生活。

深化落实“双向进入”。推

荐70名物业企业党员骨干进入社区党组织兼职委员，结合党员活动日落实每月议事制度，提出工作建议80余条，推动交叉任职人员参与风险排查、矛盾调解等社区治理工作，有效促进物业企业与社区党组织的深度融合。发挥物业企业党员先锋模范作用，组织党员志愿服务队，累计开展环境整治、扶贫帮困等志愿服务活动100余次，用实际行动践行党的宗旨，为提升社区治理水平注入新活力。

全面推进小区自治。加强业委会（物管会）指导监督，划（下转B7版）

（上接B6版）

分物业管理区域279个，组建业委会（物管会）253个，组建率超90%，指导街道制定业委会委员初任培训计划，围绕民主决策工作程序、印章使用等方面扎实开展业务辅导，累计培训7期116人，有效提升业委会（物管会）履职能力。

### 聚焦专业赋能促提升 夯实行业管理“主阵地”

为进一步提升物业服务质量和水平，向阳区注重专业赋能，通过一系列举措夯实行业管理“主阵地”。

“全覆盖培训”，分类指导提升专业性。建立分级分类培训制度，围绕执法能力、日常监管、矛盾调处等工作重点，对物业管理相关部门、街道社区工作人

员和专职网格员分别开展培训4场次，提升物业监管指导工作水平。定期开展岗位练兵，举行消防演练专题讲座、防内涝专题培训等活动，不断提升物业服务的专业化能力水平。

“全周期管理”，晾晒工单提升满意度。以“12345”市民服务热线工作机制为抓手，通过建立工单处理周报预警、月报研判、季报评估，即时交办整改效率、限时整改质量、跟踪复查查长效“三报三查”，推动形成“数据驱动、动态监管、精准施策”的闭环管理体系。目前累计处理物业类工单106件，覆盖物业服务企业45家，整改完成率达99.3%，群众满意度不断提升。

“双轨制考评”，监管融入

阳区以机制创新彰显担当作为，利用多种方式灵活多样、因地制宜实现物业服务全覆盖。

国有物业兜底保障。国有企业向民物业成立街道分中心，制定《无物业小区应急物业引进工作方案》，采取“先服务后收费”模式，先提供免费修复楼道照明、庭院养护等服务，后结合小区情况制定10元/月保洁基础包、20元/月综合服务包、30元/月全项服务包三项收费标准，以“点单式”兜底进场服务62个小区，确保弃管小区清零，实现物业服务地域全覆盖。

阵地联合多元共享。整合社区服务阵地及物业办公场所，打造“社区+物业”联合式办公服务的党群服务中心，研

究制定党群服务中心活动清单，先后开展手工艺折纸、端午节等特色活动60余次。联合物业企业为居民提供免费擦鞋、工具取用、健康测量、充电热饭等50余项便民服务，满足居民多样化需求，推动物业服务内容全覆盖。

群众自治凝聚合力。搭建群众参与平台，以引导群众深度参与基层治理“十措施”为抓手，充分挖掘有专长的群众参与基层治理工作，组织居民群众、物业企业员工成立“匠心服务队”“红色物业抢险抢险冲锋队”等特色队伍106支，畅通群众服务群众、群众帮助群众的渠道，累计解决井盖维修、清理下水道、路灯安装、健康义诊等民生实事370余件，实现物业服务参与群体全覆盖。