

## 内蒙古自治区呼和浩特市回民区： 打造“共享物业” 破解老旧小区治理难题

■中共呼和浩特市回民区委组织部

作为内蒙古自治区呼和浩特市老城区，回民区现有住宅小区555个，其中无物业管理的老旧小区220个。这些始建于上世纪八九十年代的小区普遍存在楼栋零散、规模小、物业费收缴难等问题，专业物业公司不愿接手，改造后的基础设施难以长效维护。今年以来，回民区按照全市物业管理专项整治提升行动部署，以“物业小切口、民生大文章”为引领，将物业管理作为推进基层治理现代化的关键举措，以党建引领为核心，创新推行“片区大物业”治理模式，探索出“片区大物业”国企物业兜底保障、“片区大物业”共享、“片区大物业”反哺三种路径，以物业管理“小切口”撬动基层治理“大提升”，切实打通服务群众“最后一米”。

### 党建引领 激活共享物业“新引擎”

物业管理服务直接影响

小区日常运转和居民生活品质。回民区坚持党建引领，把党组织建在小区、力量沉到一线。以环河街街道阿吉拉沁社区为例，党委以“党建+物业”一体化治理为抓手，打破小区界限，整合周边资源，将辖区6个零散“微小区”整合为统一管理“大社区”，实行“共享物业”服务模式。社区党委牵头搭建共享物业服务中心，引入慧达物业等专业化力量组建共享资源库，建立“居民点单、中心派单、服务接单、群众评单”闭环服务机制，使辖区内专业力量与居民需求精准对接。社区党委依托物业企业、居民党员、物管会与业委会成员及社会组织四方力量，将保洁、维修、应急等服务需求集中打包承接，以低于市场的价格与专业物业企业合作，实现居民得实惠、企业有收益的双赢局面。在具体运行中，居民党员主动亮身份、践承诺，积极参与小区日

常巡查、矛盾调解、应急排除等工作，以实际行动带动更多居民参与共建共治。

### 机制创新 织密基层治理“一张网”

回民区注重建强党建体系，破解物业治理“碎片化”难题。通过健全“街道—社区—物业—业委会（物管会）”四方联动机制，明确各方职责边界，建立问题清单、责任清单、落实清单，实行“接诉即办、限时办结、闭环管理”。结合“双报到、双服务、双报告”活动，社区选派优秀党员骨干担任物业党建指导员，推动党组织在小区实现全覆盖，科学整合网格资源，推动物业工作人员与网格员协同联动、联合巡查，实现“一网统筹、事事入格、服务到位”。

在锦泽园小区，自慧达公司入驻以来，通过“物业小程序管理系统”“网络报修平台”等

数字化服务平台，有效降低企业成本，更多让利于民，居民足不出户就可享受点对点服务，物业费由每平方米0.6元提升至0.8元，居民缴费率由30%提升至95%。在光明路街道，各社区党组织每月开展“党组织书记+物业经理+党员代表”联合接待日，搭建居民说事议事厅，近三年累计接待居民6800余人次，解决诉求1523件，办结率达98%。

### 多元共治 绘就幸福家园“同心圆”

回民区坚持多元共治、共建共享，联动业委会、物业公司、驻区单位、党员志愿者等力量，健全“资源共享、难题共解、责任共担”工作机制，引导各方主动参与小区治理。完善“信息收集—分办处置—反馈评价”闭环工作机制，网格内可自行解决的问题实现“微循环”，社区可协调的问

题完成“小循环”，需街道统筹的问题启动“吹哨报到”，确保“小事不出网格、大事不出社区”。

在战备路社区，社区党组织牵头成立专业化物业企业，依法入驻接管10个老旧小区的服务。在水文华阳小区，实施“停车场对外错峰收费”运营模式，错峰停车收益用于补贴物业费。比如，金富小区一居民家中突发漏水，社区共享物业业中心迅速派单，相邻专业物业上门处置，仅收取成本费用；体校宿舍小区存在树木倾倒隐患，社区联动邻近物业公司与党员居民，在半天内完成安全排除……以往居民牵挂的“关键小事”，如今都能高效解决。

从“管不到位”到“服务贴心”，从“单一管理”到“多元共治”，回民区以党建引领凝聚合力、以机制创新驱动效能，为老旧小区长效治理提供了可复制、可推广的实践样本。

## 江苏常州高新区(新北区)： 激活物业治理“幸福密码”

■常州高新区党工委(新北区委)组织部 常州高新区(新北区)住建局

### 先锋力量 全面汇聚到小区

“现在小区里的事，只要跟物业反馈，很快就能得到回应和处理。”家住薛家镇橄榄城区东渡国际青年城小区居民周勤娣满意地说。橄榄城区党总支部以“大数据+铁脚板”为支撑，建立覆盖小区的全员底册，将200余名直管党员、“双报到”党员、流动党员、职能部门下沉党员、联建共建单位党员统一纳入网格党小组，引入网格党组织和党员“双评价”机制，用心用情解决群众急难愁盼问题，筑牢基层治理幸福根基。

常州高新区(新北区)积极落实“干部下沉、数字赋能”要求，镇(街道)领导班子成员全覆盖联系村(社区)，440名镇(街道)干部、570名村(社区)干部全部下沉网格，464名综合行政执法人员通过分片包联制度常态化进小区。选优配强小区党支部班子，注重从社区“两委”、业委会党员成员、物业服务企业党员负责人、退休党员干部、党员骨干中选拔人员担任党支部书记。积极吸纳业主委员会、物业服

务企业、综合执法部门等方面的党员担任小区党支部委员，推行小区党支部、业委会(物管会)、物业服务企业成员通过法定程序“双向进入、交叉任职”，实现“目标同向、责任同担、行动同步”。目前，全区130个业委会(物管会)中，党员有421名，交叉任职占比达56%。通过把业务骨干培养成党员、把党员培养成业务骨干，实现关键岗位有党员坚守、重要决策有党员参与、重点工作有党员牵头。

### 多元保障 全面延伸到小区

“小区原来车多位少，晚上路两边都停满了车。现在车位增加了，晚上回来也不用担心没地方停车了。”龙虎塘街道祥龙苑小区居民姚建玉说。此前，小区停车位严重不足，居民只能将车辆停放到小区主干道上，不仅影响居民日常出行，还会带来安全隐患。龙虎塘街道祥龙苑小区实施“阳光信托制”，由社区党总支牵头，联合小区党支部、物管会共同制定物业管理联席会议制度、居民共治公约，常态化开展小区重

## 贵州省石阡县： “三多三新”提升党建引领小区治理效能

■中共石阡县委组织部

化水平，让群众身边的幸福可感可知可及。

### 多措并举抓覆盖 构建基层治理“新骨架”

夯实小区党建“基本盘”。石阡县按照全面覆盖的原则，联动政法、住建、街道等相关单位，结合网格化治理实际科学划定商住小区、老旧宿舍小区、自建房等小区范围，精准摸排小区内党员人数、年龄、职业等基本情况，建立小区党员明细台账，对党员人数不足的小区采取选派社区工作者下沉、动员离退休党员转接组织关系、物业兜建等方式推动小区党组织全覆盖组建，理顺社区党组织管理体制。目前，全县9个城市社区76个小区，全覆盖组建小区党

支部48个，调整升级6个社区党总支。

选优小区党建“领头雁”。从社区“两委”成员、网格员、离退休党员、退役军人、党员骨干以及热心居民党员中，严格联审选拔政治素质好、服务意识强、热心小区事务的同志担任小区党支部书记，推行小区党支部与业委会(业主代表)、物业企业“双向进入、交叉任职”，配齐党支部班子。目前，已配齐小区党支部书记48人，小区党支部委员108人。

筑牢小区党建“主阵地”。通过划拔经费、整合利用社区配套用房、闲置空房、物业办公用房等资源，建立小区党支部服务阵地，按照居民诉求规划改造小区内各类闲置空间，用作小区党支部开展“三会一课”、议事协商、服务群众的主阵地，

让资源活起来、服务实起来。严格落实“三会一课”、主题党日等党内政治生活制度，落细落实党员教育、党费收缴等日常管理工作，确保小区党支部工作规范有序。

### 多维发力建机制 激活基层治理新动能

健全党委领导的组织架构体系。石阡县建立“街道党工委—社区党总支—小区党支部—楼栋党小组—党员中心户”五级联动机制，统筹抓好基层党建、社区服务、综治、应急等工作，持续深化党员领导干部联系街道、社区、网格制度，结合小区划分工作调整领导干部城市基层党建联系点，形成统一领导、各方协同、上下联动、有序推进的工作格局。

(下转B7版)

目前，县级四家班子党员领导同志包保联系网格45个。

建立党支部主导的议事协商制度。建立以小区党支部为统领，业委会(业主代表)协同参与、物业抓好管理服务的议事协商制度，整合网格员、业委会、联户长、在职党员等各种力量，协商解决不同小区日常管理和服务中的难点问题，共同商议涉及小区重大利益事项，确保决策过程民主科学、实行情况公开透明，推动形成小区管理服务合力。目前，该制度已在19个城市居民小区试行，推动解决居民诉求30余个。

完善党员带头的协同共治机制。深化兼职委员制，选派街道、住建、公安等职能部门党员领导干部兼任社区党组织委员，吸纳业委会主任、物业经理兼任小区党支部委员，梳理收集社区、小区需求

清单和项目清单，借助兼职委员桥梁纽带作用，整合联建部门优势资源，帮助解决小区居民急难愁盼问题。目前，推动37名街道社区党组织兼职委员与小区党支部共商共议城市基层治理工作。

### 多元参与精治理 凝聚基层治理新活力

深化“双报到”服务。石阡县推动96个县级机关企事业单位党组织与48个小区党支部开展结对共建，协商解决居民反映集中的物业管理服务缺口、车辆乱停乱放、公共设施维护、环境整治等问题，引导在职党员干部主动到居住地小区报到，参加社区党建联建活动，参与社区联席会、小区业主大会等，做到“亮身份、践承诺、当先锋、树形象”。目前，900余名在职党员主动

到小区报到，开展“义诊夜市”、法律援助等服务1500余人次，立足岗位认领解决实事难题70余个。

打造智慧化管理平台。依托“贵州省综治和网格化信息平台”“贵政通APP”等数字化载体，全面掌握社情民意、民生服务、风险防控等信息，通过线上管理平台，广泛征求居民需求和意见，及时回应居民关切，形成一网管全局的社区治理新常态。选定平阳社区为先行试点社区，全力打造智慧社区一体化平台，将辖区内5个网格、35栋楼1754户居民的基础信息，纳入实时更新的动态数字地图，确保及时发现、处置问题。平台自运行以来，共计收集居民需求建议30余条，已解决25件。

推进居民自治管理。搭建“小院议事厅”“网络议事厅”等社区议事平台，推动形成以党



石阡县平阳社区鸟瞰。

员为号召人、居民自主参与的自治模式，激发居民参与小区治理热情，拓展社区自治空间，实现民事民提、民事民议、民事民决、民事民办、民事民评。积极动员小区党员、社区工作者、居民代表等组建服务队，由小区党支部牵头解决“公家事”，

小区服务队协调解决“自家事”“大家事”。目前，已通过小区自治方式解决小区停车位规划、环境卫生整治等问题20余个，组建志愿服务队伍10余支，开展志愿服务80余场。(图片由石阡县委组织部提供)



石阡县组织医疗团队开展义诊服务。

近年来，贵州省铜仁市石阡县坚持党建引领城市基层治理，大力推进“把支部建进小区”，通

过抓覆盖、建机制、精治理，探索党建引领小区治理新模式，提升小区治理现代化、科学化、精细