

党建引领 多元融合 精准施策 先行先试

晋江住宅小区管理品质提升行动见实效

本报记者 蔡斯洵 秦越 董严军 陈巧玲

自2024年晋江市开展住宅小区管理品质提升行动以来,晋江市坚持目标导向、问题导向、结果导向,围绕“四升一降”目标,扎实推进住宅小区管理品质提升工作,聚焦十个专项行动和六项保障措施,通过建强主体、精准施策、源头治理、创新赋能等举措,不断深化物业党建联建,坚持每周调度晾晒,下大力气完善住宅小区的居住环境、物业服务和治理机制,促进晋江市住宅小区管理品质全面提升。



安海捷宏盛宴小区设立“民情茶角”。

党建引领 激发治理动能

“小区标识不够清晰,希望改进提升。”“小区大门破损,出入不方便,建议整改。”“小区外有破旧棚子,影响人居环境。”……走进晋江陈埭镇洋埭村新天地小区,一面“心愿墙”上,贴着居民的一个又一个“微心愿”。

居民有需求,回应紧跟上。连日来,洋埭村第八网格聚焦小区居民急难愁盼,联合小区业委会、物业、保洁队伍持续开展环境提升行动,清理小区内外的杂物、卫生死角,修复破损路面、铁门,增设标识、指示牌等。对于居民反映的问题,网格、业委会、物业多方联手逐一“销号”,点亮一个个“微心愿”。

在推进网格服务工作中,“三方一体”的管理模式让新天地小区治理有了质的提升。该小区党支部作为“领航者”,强化组织引领,监督物业与业委会的日常工作;业委会作为“当家人”,围绕公共利益,广泛征求居民意见,精心策划并实施项目,并确保项目又好又快地落地见效;物业担任“大管家”,推行“即接即办”服务模式,快速回应居民需求。

居民的“获得感”在晋江很多小区里显现。“楼上住户的房子漏水,渗到了我家天花板,上楼找了几次都没找到人,影响了我的生活……”近日,家住晋江市紫帽镇塘头村塘头嘉园小区的王女士走进物业服务中心,反映自己的烦心事,希望能够与物业一同解决。

了解王女士的困扰后,物业服务人员立即前往王女士家中查看。同时,小区党组织也收到反馈,协助联系楼上住户了解此事。当晚,该小区党支部书记、物业服务人员、王女士及楼上住户围坐在一起共商对策,问题得到圆满解决。

抓好小区党组织、业委会、物业服务企业“三支队伍”建设,像选好村(社区)干部一样选优“三个负责人”,晋江坚持党建引领,为治理提质增效提供坚实保证。

据了解,一段时间以来,晋江市分类推动小区党组织全覆盖,汇聚党员力量参与治理;建立健全业委会人选联审机制,制发《晋江市住宅小区业主委员会委员候选人资格审查指导意见》,推行小区党组织和业委会“双向交叉任职”,抓好业委会成员特别是主任人选的物色、推选工作;出台业委会履职“两个清单”(《业委会履职清单》《业委会履职负面清单》)和《业委会履职评价机制》,组织开展业委会履职能力培训,持续规范业委会履职,提升小区自治能力。建立健全社区物业党建联建机制,率先成立县级物业行业党委,从行业主管部门选派党建指导员,指导企业组建党组织、开展共建活动,打造了瑞景·香榭花都、福璟花园、得兴翰林春天等一批“红色物业”品牌。

多元融合 提升治理水平

近日,晋江青阳街道霞行社区荣欣大厦小区的居民惊喜地发现,小区环境有了显著改善,楼道、通道杂物被“一扫而空”,电动车停放井然有序,小区业主纷纷为这一系列变化点赞。

为了精准对接居民需求,2024年11月,晋江市委宣传部分别与荣欣大厦小区紧密挂沟,推动小区实现“党建引领+文明助推+多元共治+居民自治”,共同营造健康向上、平安和谐的小区氛围。

“一段时间以来,我们通过实地走访、问卷调查和座谈交流等方式,广泛听取社区‘两委’、网格员、业委会候选人及物业服务机构负责人的意见和建议。”晋江市委宣传部分关工作人员表示,在此基础上,精心策划并推动业委会组建、环境整治提升、小区物业提升和基础设施管养修复等多个服务项目,确保每一条措施都落到实处,每一项服务都贴近民心。

自住宅小区管理品质提升行动开展以来,晋江深入实施服务进小区的制度化安排,推动各方块职能优势、资源优势转换为小区善治的发展优势。一方面,建立市领导、市直单位挂钩联系小区等两项机制,推广市直单位、镇街党政领导“接访到小区”制度,同时强化执法联动,充分发挥司法联盟作用。

“司法联盟按照‘协调常态化、职能不转移’‘分级管理、属地负责’的基本原则,形成‘8+X’的联动工作机制,促进物业管理工作有效开展。”晋江市住建局相关负责人介绍,住宅小区物业管理司法联盟将依托“晋江网格服务”派发处置小区问题,并从建立会商机制、常态

化跨部门联动、强化宣传教育等方面入手,严格执行相关法律法规,依法规范物业管理服务秩序,切实有效推动住宅小区环境卫生、违法建设、消防安全等问题解决,维护群众合法权益,全面推进晋江市物业管理服务水平提升。

不久前,晋江市灵源街道百宏香榭丽璟小区“套房好厝边”调解室正式揭牌成立。作为灵源街道首个小区调解室,该调解室的设立是晋江市镇村三级综治中心向居民小区延伸的生动实践,其在组建期间,就成功化解了房屋漏水、租房押金退还等5起矛盾纠纷,相关工作深受居民好评。

矛盾纠纷源头治理是社会治理的重要方面。此次,晋江结合住宅小区管理品质提升专项行动,聚焦住宅小区矛盾纠纷的成因和特点,在灵源街道试点打造“家门口”的调解平台,增强矛盾纠纷调处力量,推行“1(以小区党支部为核心)+2(小区业委会、物业管理公司联动)+3(综治中心、矛盾纠纷调解中心、派出所指导)+N(社区调解员、小区党员、物业、新晋江人、网格员、网格员等‘N’方人员参与)”的联合调解工作新模式,畅通调解渠道,延伸调解触角。



金利花苑小区秩序井然。



兰峰小区举行物业保安技能培训。



宝龙金色家园小区景观提升。

精准施策 打造治理样板

“十多岁”的小区如何重新焕发活力?晋江东石镇第二社区鑫海湾小区给出了答案。

在鑫海湾小区停车场,一辆辆小汽车整齐有序停放。停车场出入口,智慧停车系统可智能识别车辆进出时间、自动处理停车费缴纳等。“以前,停车场停车秩序很乱,环境卫生也不好,影响小区居住环境。”鑫海湾小区物业公司经理黄升文介绍,去年,在第二社区党总支牵头下,东石镇文旅公司对该停车场进行投资建设,并委托小区物业公司进行管理。停车场经营所得则由东石镇文旅公司、第二社区居委会、小区业委会三方共同所有。

在停车场中,鑫海湾小区还新建了一处八九十平方米的电动车停车棚,安装着两排智能充电桩。“小区投用多年,很多设备开始逐步老化。近年来,在社区党组织、业委会和物业公司的共同努力下,小区陆续更新消防系统和二次供水系统。其中,2024年8月完成改造的消防系统由小区公维金支出,二次供水系统则由业主捐资11万元进行改造。”黄升文介绍,“如今,随着小区管理水平不断提升,业主的物业费主动缴纳率已达到100%。”

“我们聚焦痛点、难点,在全市率先将小区消防设施整治、电动车违规停放充电整治列为‘点题整治’和民生实事项目。”晋江市住建局相关负责人介绍,晋江出台整治工作方案,摸清底数、建立动态管理台账,通过调度会商、现场督导及“公益诉讼”等方式,督促通过申请公维金、使用公共收益、动员业主筹集资金等方式,推进小区消防设施整治及电动自行车停放充电设施建设。

与此同时,晋江严格精细化考评,树立“优胜劣汰”导向,持续优化物业管理精细化考评方案,将安全方面的考评分值比重由1/5提高到1/3;将考评权力下放镇街,破解镇街对物业企业“缺乏抓手”难题;并采取镇街全覆盖与部门差异化考评相结合方式,严格考评标准,增加考评频次,实现对全市住宅小区穿透式监管。

截至目前,晋江已完成住宅小区精细化管理考评工作全覆盖,评定96个“五星级”小区、76个“四星级”小区,已清退9个考评结果“未达标”小区的物业服务企业。同时,选树建成2批140个晋江市“美好家园”示范小区,以点带面推动全市住宅小区管理品质全面提升。

先行先试 创新治理路径

瑞璟·香榭花都都是晋江老旧小区蜕变的一个典型。

聚焦民生关切,瑞璟·香榭花都业委会以业主切身利益为切入点,以优化公共服务供给为落脚点,不仅协调物业让出物业用房,将其改造为老年人休憩活动室,更先后推动小区停车、消防、自来水、公共视频、配电房等公共配套的改造升级,有效推动了小区品质提升。

停车这个“老大难”问题如何顺利破解?晋江市人大代表、磁灶镇磁灶社区党委书记、居委会主任,梅岭街道瑞璟·香榭花都小区业委会主任吴敬章介绍,在街道、社区的牵头下,小区业委会联动物业、党员志愿者,通过分时段现场观察、入户询问业主等方式,找准停车问题症结,并积极探索协商解决的有效途径,最终确定了在小区外围改造封闭式临时停车场的方案。

如今,在瑞璟·香榭花都小区外围停车场,此前停车难、乱停车的现象早已不见,以前时刻满位的停车场也不再拥挤,取而代之的是规范有序的停车,以及充足的停车位供给。

聚焦小区公共收益,该小区策划提出盘活公共车位、电梯广告、租赁摊位、通信基站等可以“变现”资源的方案,按程序提请业主大会通过,极大增强了小区自我“造血”功能。“如今,停车场每年可为小区增加公共收益130万元。其中,84万元用于代业主缴纳公维金。”吴敬章说,有了公共收益做保障,小区更新才能实现良性循环。

公共收益是“增收活水”。晋江聚焦小区“造血”能力不足难题,推动国企、属地、社区(小区)“三方联营”闲置国有资产,盘活壮大社区经营性收入,增加小区公共收益,反哺小区管理品质提升。同时,积极探索、创新管理,致力破解小区业主急难愁盼问题,推动常态长效品质提升。

“在晋江,我们推进物业服务‘先享后买’,全省率先实行以奖代补,支持属地镇街委托物业企业承接老旧小区物业服务,逐步培养小区业主为专业物业服务‘买单’的习惯,破解老旧小区物业服务‘无人接手’问题。”晋江市住建局相关负责人介绍,另一方面,通过基金赋能,设立“美好家园帮扶基金”,重点支持老旧小区开展公益性建设项目及帮扶活动,助推小区管理品质提升专项行动,共建“美好家园”。