物业换了，日子没乱

尚景名庭这4个月经历了啥？

本报记者 倪帅

保洁停了、安保撤了、设施维护陷入停滞……今年6月，云龙区骆驼山街道东方社区尚景名庭小区原物业公司因运营亏损，未按法定程序报备便擅自撤场。这个老旧安置小区骤然陷入管护真空。垃圾谁来清？大门谁来看？坏了的水泵谁来修？312户居民的心一下子悬了起来。

“不能等，也等不起！”东方社区党委迅速启动应急处置，牢牢抓住社区居委会、物管会、物业服务企业三方联动这个关键枢纽，围绕“前置筑基强自治、快速兜底稳秩序、阳光选聘换新貌、闭环攻坚化积弊、建章立制固长效”五步工作法，在小区迅速展开治理接力。8月，新物业顺利进驻小区，接续开展物业服务。


居民自发参与排水隐患整治。


居委会、物管会、物业公司集中议事。

物业“换挡” 居民生活不能“断档”

“组织建设做在平时、力量储备要备在事前，遇到急难情况，三方联动的响应链才能拉得动。”东方社区党委书记王丽娜说。

这份底气，来源于前期扎实的治理铺垫。去年4月，尚景名庭小区被确定为党建引领基层治理试点小区。东方社区党委第一时间发挥小区党支部作用，推动组建7人物业管理委员会，由社区党委书记、居委会主任兼任物管会主任，社区“两委”成员、小区党支部成员在物管会交叉任职，小区党支部书记、委员参与物管会日常议事，将党的领导贯穿于小区自治全过程。

社区搭建起“社区党委统筹、小区党支部引领、物管会落实、居民广泛参与”的红色治理链条，组建“四诺”党员志愿服务队。由小区党支部牵头开展全覆盖入户走访，建起居民诉求清单、党员能人信息、共建资源名录三本动态台账。谁家是独居老人、谁有维修手艺、哪家单位能共建，一本账记得清清楚楚。

正因为架子搭得早，原物业撤场后，小区党支部立刻成为应急处置的“中枢神经”。党组织靠前调度，网格员下沉一线；物管会摸清设施破损底数；党员志愿者和居民自治力量主动补位，保障基础保洁、小区巡逻等基本服务不停摆。

“党员一带头，群众就跟上。”尚景名庭小区党支部书记董成仁介绍，辖区居民自发清扫楼道和公共区域，主动排查电路、排水隐患，参与公共设施简易维护，稳住了小区基本运行秩序，实现生活服务不“断档”。

阳光选聘 老问题不再“踢皮球”

临时兜底只能救急，选好新物业才是根本。在尚景名庭小区党支部会议室，居民诉求清单、党员能人信息、共建资源名录三本动态台账摆上桌面。工作人员把设施维修、环境整治、安防管理、物业费定价等居民最关切的问题逐一梳理，并联合物管会细化物业准入标准、服务清单和考核细则，将居民诉求排在选聘前端。

新物业能否入驻，首先要过“居民需求”这一关。整场选聘全程公开透明，小区党支部推选党员、居民代表，会同物管会成员共同参与评标。最终中标结果在线上业主群、线下公告栏同步公示。“靠着这套公开择优的流程，新物业顺利敲定，新旧人员、物资、档案高效交接，小区平稳过渡。”王丽娜说。

4个月下来，小区的变化人人看得见。物业费收缴率从原物业撤场前不足40%，稳步回升。“4号楼地下室水泵弄好了，大家进出地下室注意安全”“水泵坏了很久，这次社区终于给修好了，感谢社区”……小区居民群里接连弹出一条条好评。

建章立制 服务群众“暖到家”

原物业撤场，留下欠费纠纷、设施隐性破损、权责界定模糊等诸多难题。社区党委把协商桌搬到现场，多方协商，分类分级处置，逐一化解。

小区善治，离不开常态化议事协商阵地。如今，尚景名庭小区严格落实“周碰头、月协商、季研判”制度。在社区党委牵头下，小区党支部定期组织居委会、物管会、物业公司集中议事。今年以来，共化解家庭、邻里、物业等各类矛盾86起，其中物业类79起，就地化解率达80%。

小区党支部全程参与物业月度会商、季度测评，测评结果与物业续约直接挂钩。“每到季度末，物业费、公共收益收支明细都会张贴在公告栏，同步发到业主网格群。”董成仁说。

诉求有入口，服务有窗口。党支部依托“线上网格群+线下意见箱+红色代办窗口”，把群众诉求接进闭环——“诉求上报、接单派单、现场处置、结果反馈、回访评价”。截至目前，已处置民生诉求80余条。

如今，制度落地，家园面貌焕然一新。“家园美好，贵在共建；邻里同心，方有荣光。”居民王研在网格群里道出了大家共同的心声。社区党委把舵定向，小区党支部当好组织员、协调员、服务员，物业企业归位履职，党建引领下的小区治理共同体，让尚景名庭小区物业“换挡”不“断档”。 受访单位 供图


使用公勺公筷
文明健康用餐
公勺公筷是文明的象征，更是健康的守护。它让每一餐都安心，让每一次相聚都温暖。使用公勺公筷是对他人的尊重，是对健康的负责。
徐州报业传媒集团 宣 广告