

物业管理，涉及千家万户，是人民群众关心的热点、难点、焦点。

2019年，湖州市在全省率先开展红色物业建设，积极探索构建小区治理新模式，用党建这枚绣花针穿起小区治理的千条线。在市委、市政府的坚强领导下，在市委组织部、市建设局的精心指导下，在市委组织部两新组织党建处、市房地产物业管理服务中心的全力推动下，湖州“红色物业”创建工作不断走深走实。

站在历史的海岸上，漫溯那一道道时光沟渠，红色旗帜早已深深扎入全市小区管理的方方面面：

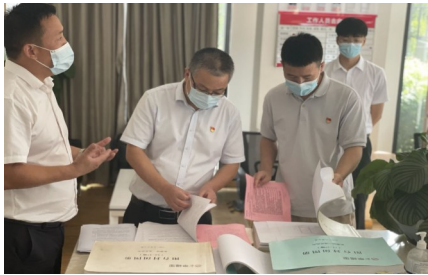
这4年，红色力量加速汇聚，物业党建纵深推进，小区业主委员会集中换届扎实开展，越来越多红色因子凝聚成小区善治正能量。

这4年，为民初心始终如一。千余场宣传活动让共治共享理念深入人心，数字赋能让小区居住体验迭代优化，监管考核让管理服务水平持续跃升。

这4年，服务质效全面提升。点亮小区地图打通外卖“最后十几米”，住宅小区电梯安全“大体检”筑牢安全防线，地下车库整改让居民进出更舒心。

这4年，创建成效硕果累累。240个市级红色物业示范小区，其中入选省级红色物业项目42个，在全省占比22.2%，位居第二位。

……
顺民心、解难题，在全市上下一一次次沸腾和奔跑中，一幅“行遍江南清丽地、人生只合住湖州”的新时代宜居画卷正在湖州徐徐铺展……



宣教结合
铸造小区治理红色引擎

让党建引领物业管理各力量，形成合力提升物业服务品质，是对“红色物业”最通俗的理解。过去一年，湖州物业管理人用速度将这一概念根植在居民心间。

600余场社区宣传活动、520余场业委会专题培训、950余场物业服务企业培训……由市物管中心组建的宣讲讲师团走进物业协会、街道、居（村）民委员会、物业企业，以多元化的培训教育开展《湖州市物业管理条例》宣贯，助推“红色物业”建设走深走实，利用小区橱窗、绿地等打造宣传阵地，让红色成为湖州居民小区治理的底色。

红色党群厅是吴兴区湖东街道东郡红树湾小区居民了解“红色物业”、感受党建力量的重要平台。“在这里，业主可以随时随地了解‘红色物业’的小知识，不时还有志愿者帮助他们解答小区管理过程中遇到的疑惑。”小区物业经理刚博说，“除了开展宣讲活动，业主通过查看电子大屏，第一时间掌握住宅专项维修资金使用情况、小区改造项目进度等内容，随时监督我们物业管理工作。”

“红色物业”概念的深入人心，为基层治理铸造起了强有力的“红色引擎”，形成了共建共治共享的治理格局。“除了通过单建、联建、行业统建等方式建立党组织，我们还在实践过程中建设功能型党组织。”市物管中心相关负责人说，这些小区可以吸纳行业相近、类型相近、需求相近、能力相近的党员，通过科学整合基层组织党员资源，依托不同类别、形式和功能建立具有不同特色的党支部，以实现党组织资源的再分配、再组合、再优化。据悉，今年我市推荐47个小区申报创建省级“红色物业”项目，推进全市100个“红色物业”小区培育提升。

把红色旗帜扎进小区里

多管齐下 让物业服务“有人管、管得好”

业委会一头连着居民，一头管着物业，扮演着业主“守门”，为矛盾“减震”的角色。对此，市物管中心在组织业委会集中换届中，坚持“四过硬”“五不能”“六不宜”资格条件，在强化候选人资格联审把关的基础上，出台《关于全面试行红色物业“业账社管”制度的通知》，明确小区业委会的账目由社区负责监督管理，重点对小区内公共资源以及小区公共场所经营性收益等实施精准监管，牢牢抓住透明度和公开度的“牛鼻子”，向广大业主全面公开有多少钱、花在何处、有何收益等事项，让业委会真正成为业主的贴心人和主心骨。

现有住户428户的龙庭小区，正是“业账社管”受益者之一。两年前，由于物业费标准较低，小区物业管理难以维持良性循环，随着全市红色物业推广力度的不断加大，龙庭小区找到了管理突破口，在组建新一届业委会的基础上，合理制定物业费成了重中之重。“在邀请市物业相关专家对小区原有物业费进行评估，由全体业主大会表决后，物业费从每平方米1.69元上调为1.99元，并从中计提10%作为小区日常维修费，社区监督日常使用，以养代修，真

正做到了把每一笔物业维修基金花在刀刃上。”爱山街道工作人员说，这一做法既提高了小区物业维修的及时率，也很好地避免将“小维修拖成大修理”。

除了管好小区经济账，我市还以湖州市物业管理数字化平台建设为抓手，积极推进物业管理领域数字化改革，通过开发业主之家小程序、业委会工作平台、物业监管平台、物业服务板块，实现物业服务企业与业主选举表决、物业报修、服务监管等各种服务需求的集成对接，让广大业主真正享受到数字化带来的管理红利，实现物业管理服务水平的进一步提升。截至目前，全市已完成105家物业企业、380个物业项目和105个小区业委会备案，360个物业小区具备上线条件。

此外，根据《关于加强湖州中心城市住宅小区物业企业合同履约考评的实施意见》，市物管中心每季度都会指导督促各区县建设局、街道社区和业委会，对居民小区的物业管理服务进行考核，经复核后以红黑榜的形式刊登在湖州发布、湖州晚报等媒体平台上，进一步强化居民小区日常物业管理监督和考核力度。



实干争先 让群众时刻感觉有依靠

“以前中央花园小区居民还会抱怨地下车库地面损坏导致灰尘多，得益于住宅小区地下车库整治提升专项行动的开展，如今的地下车库重新整改过了，起砂部分都维修到位，干净了不少。”家住长兴县太湖街道晨光社区党支部书记、居委会主任周锋说。

“红色物业”的澎湃活力，藏在这片大海的每一朵浪花里。近年来，市物管中心以物业专项整治行动为抓手，助推基层党组织的触角持续向下延伸，让居民在家门口切实感受到“红色物业”带来的满满幸福感。“其实‘红色物业’这四个字里，红色代表党建统领，物业代表专业化、规范化、精细化的物业服务品质，最终想要取得效果是让我们小区的居民受益，生活有更多的获得感和幸福感。”市物管中心相关负责人说。

点亮小区地图，打通外卖小哥夜间送餐“最后一百米”；整治地下车库，让居民出行更舒

心；规范电梯维保，实现住宅小区电梯“体检”全覆盖……随着物业专项整治行动的深入推进，发生在居民身边的“小确幸”越来越多。据统计，去年以来，中心城区共有400余个居民小区点亮小区地图，9000余部住宅小区电梯维保实现全覆盖检查，573个居民小区地下车库增设防汛挡板2536块、加装LED灯2万余根、道路墙面修复9390平方米。

“‘红色物业’建设不只是某一次的党员活动，或某一间党建活动室，它应该是基层治理同基层党建的深入结合，是让群众时刻感受到党就在身边，服务就在身边。”该负责人说，要坚持群众身边的每一件“关键小事”都当成基层治理的“民生大事”去办，湖州物业服务的底色才会愈发鲜亮。



亲历者说

吴兴区湖东街道东郡红树湾物业经理刚博：

自2019年吴兴区湖东街道东柿社区红色物业功能性党支部成立以来，五方会谈协商议事制度成为了我们小区解决业主烦心事、揪心事的重要渠道。每个月，社区党支部都会牵头召集物业、业委会、社会组织、人大监督员组成五方会谈，并邀请楼道长和业主代表参与会谈，在小小的会议室里碰撞出智慧的火花。

经过多年发展，我们共同解决了小区38部电梯主机漏油、沿小区河道污染、非机动车库坡道过陡等一系列业主最为关注的问题。在各方共同努力下，小区也收获了颇多荣誉：“省级红色物业项目”“湖州市红色物业标杆小区”“湖州市物业服务示范小区”……

接下来，我们将在“红色物业”引领下，为业主提供更加多元化、精细化的物业管理服务，做一家有心、有情、有温度、有责任的物业服务企业。

吴兴区爱山街道龙庭小区业委会主任何武敏：

业委会是连接居民与物业的重要桥梁，是居民需求的“收集器”，也是小区矛盾的“灭火器”。我们的工作不到位，将直接影响小区管理的各个方面。

曾经的龙庭小区有很多问题，我们这届业委会刚上任，就感受到了来自各方的压力。我们是在“红色物业”创建的过程中，逐渐理清了工作思路。上任后的第一件事，就是围绕《湖州市物业管理条例》及《湖州市中心城区物业专项维修资金管理实施细则》等政策规定，创新设立小区小额维修金提取使用制度，推动物业公司主动使用、主动维修。小额维修金制度实施一年以来，有效避免了小维修变成大维修，群众诉求解决率大幅提升至95%，满意率达93.5%，小区人居和美环境综合幸福指数得到大幅提升。

长兴县太湖街道晨光社区党支部书记、居委会主任周锋：

我们社区共有12个小区，其中10个小区成立了小区红色物业功能性党支部，通过健全完善“社区党支部—小区党支部—楼道长”三级联动平台，形成“红色物业”合力。

从中央花园的红色物业“五个三”，到中央公馆的“众议众筹、全民共享”品牌，每个小区的“红色物业”创建都独具特色。也正是通过这些党建品牌，让基层党组织的触角在小区里得到延伸，有效畅通服务群众的“最后一公里”，在各小区内形成了小区事务“共商、共治、共议、共享”的浓厚氛围。

文/宁杰 摄/陆一平
本版部分图片由市物管中心提供