

强化红色引领、打造红色物业、助力社区治理

—伍三明

为认真贯彻落实党的十九届四中全会精神，深入实施城乡社区发展治理攻坚行动，促进小区治理纵深推进，2019年12月12日下午，成都市龙泉驿区社治委、龙泉驿区住建局联合举办“暖心物管·安逸龙泉”品牌创建拉练活动暨“最美邻里·红色物业”示范行动启动仪式，相关领导、区级部门、街道（镇、乡）、社区（村）相关负责人，以及业主代表共计450余人参加启动仪式。

龙泉驿区住建局党组书记，区住保中心党组书记、主任崔坤龙致辞，龙泉驿区委社治委副主任孙颖与参会部门和街镇乡领导共同启动示范行动。**住建部中国建设报—中国物业智库专家、四川省物业管理专家、四川省房地产业协会物专委副主任伍三明**以“**强化红色引领、打造红色物业、助力社区治理**”为题进行主题分享，伍三明主要从“**3个形势，4点认识和4项建议**”做具体分享。以下是演讲内容实录：

一、3个形势

（一）党建引领社会治理和基层治理的新形势。

总书记在党的十九大报告中强调:加强社区治理体系建设,推动社会治理重心向基层下移;党的十九届四中全会提出坚持和完善共建共治共享的社会治理制度,保持社会稳定和国家安全,强调了坚持党的集中统一领导,必须坚持党政军民学、东西南北中,党是领导一切的,把党的领导落实到国家治理各领域各方面各环节。

省委十一届六次全会提出,坚持以党建引领城乡基层治理,关键是要理顺党组织与其他各类组织的关系,完善党组织领导基层治理的体制机制,聚焦到基层治理中的社区治理、小区治理就是要**理顺社区党组织和居委会、业委会、物业服务企业关系,构建党建引领小区治理体制机制。**

当前,“强化红色引领、打造红色物业、助力社区治理”是落实党和国家社会治理体系和治理能力现代化建设和省委推进基层治理能力建设的有力举措,国家、省完成了社区治理、小区治理顶层制度设计,**基层治理将迎来春天。**

(二) 物业服务监督管理体制发生重大转变。

近年来,随着《四川省物业管理条例》深入贯彻实施,我省物业服务监督管理体制发生重大变化,由原来单纯依靠房地产行业主管部门监督的“条”逐渐过渡到物业服务监管属地为

主的“块”，《四川省物业管理条例》规定由街道办事处（乡镇人民政府）组织、指导、协调业主大会和业主委员会活动，社区居委会配合协助；中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发【2017】13号）提出社区党组织、社区居民委员会加强对业主委员会、物业服务企业指导、监督，这是进一步明确属地化监管。

目前，根据省委十一届六次全会公报及解读省委十一届六次全会精神新闻发布会信息和 **2019年12月12日四川在线、四川日报** 刊发的《中共四川省委关于深入贯彻党的十九届四中全会精神 推动城乡基层治理制度创新和能力建设的决定》来看，要构建**街道**党组织、**社区**党组织、**小区**党组织**三级架构**，要完善社区和小区党组织对业委会、物业服务企业的监督、**评议**、管理体系，这其实是我省再次对属地化物业服务监督做的最新要求，属地的街道和社区通过党组织加强对小区领导，有效的对业委会、物业服务企业进行监督、评议；随着“放管服”改革推进，住建部在取消物业服务资质核定后，发文要求各地充分发挥街道办事处或乡镇人民政府在加强社区党组织建设、指导业主大会和业主委员会、监督物业管理活动等方面的重要作用，这也是住建部门作出的对物业服务监管发挥属地监管为主的指导思路。

（三）当前的物业服务与增强人民群众的获得感、幸福感、安全感的要求还有差距。

物业服务关系千家万户，与人民群众生活息息相关，是民生问题。但是当前物业服务诉求多元，利益交织，权责不清，物业服务还存在着诸多问题，属于**老百姓的烦心事**和**基层同志的操心事**。

对物业服务存在问题的认识，一方面，党和国家《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发【2017】13号）已经明确提出了社区物业管理是城乡社区治理五大短板之一，作为短板是源于多年来物业管理产生的诸多问题和矛盾；另一方面，最近2019年11月中消协发布《国内部分住宅小区物业服务调查体验报告》，报告显示，中消协对全国36个城市，148个小区做的深入调查，住宅小区物业服务消费者满意度综合得分62.59分，中消协的报告结论是勉强及格，这被**中央电视台“朝闻天下”“每周质量报告”“新闻直播间”“新闻1+1”**等栏目相继报道，反映出物业服务与人民群众需求之间还存在差距，反映出人民群众和媒体对物业服务正面认可还有待物业服务行业共同努力和提升。

二、4点认识

（一）正确认识红色引领与业主自治的关系。

十九届四中全会再次强调，党政军民学、东西南北中，党是领导一切的，**党的领导要落实到国家治理各个领域各方面各环节**。在小区治理中坚持党的领导，不容置疑，不能以任何理由，任何借口拒绝，纵观最近全国各地物业管理立法立规，《深圳经济特区物业管理条例》《北京市物业管理条例》（草案）《天津市社区物业管理办法》都将坚持党的领导写进了地方法规规章。**党是社区资源的整合者，是利益协调者和平台搭建者，党以执政党的名义为小区治理把好政治方向，掌握社区治理治权。**

而小区具体事务，还是需要紧密依靠业主组织或市场主体完成，事权在业主自治。治权和事权分离，红色引领和业主自治并不矛盾，**有利于巩固党的执政基础**，有利于激发业主参与和市场活力。

（二）正确认识属地监管与行业监管的关系。

当前针对物业服务的监管合力尚未形成，政府各部门监管难以进小区，相关部门权责还需要进一步明细，监管力量还需要大力加强，监管措施还需要大胆创新。

近年来，不断增长的物业管理规模对现在的相对薄弱的监管力量提出挑战，移动互联网技术带来小区维权精英快速崛起、意见领袖左右小区，甚至诸如微信群失实言论若不得到有效控制、制约，容易影响小区治理机体健康。因此，**行业监管重在制度设计、重在培训引导，属地监管重在落实，政府各部门重在齐抓共管**，这样才能形成真正合力。

（三）正确认识业主参与和业主自治的关系。

业主是物业管理活动责任主体，是**物业管理后果的承担者和成果的享有者**，物业管理的好坏直接**关系到业主的财产保值增值，直接影响到业主在小区里获得感、幸福感和安全感**，如果业主不积极参与小区治理，业主自治就成为空谈，**如何激发业主积极参与共治，是当前物业管理重大课题**。再好的物业管理创新，如酬金制、包干制等都需要业主参与，共建共治共享，小区治理共同体的打造，业主主体不能缺位。

如何激发广大业主参与小区治理，这才是当前业主自治的关键所在。

（四）正确认识物业服务经济属性和社会属性关系。

物业服务提供的是准公共服务，物业服务提供的是公共秩序、公共环境卫生等公共事项，甚至是政府很多职能延伸到小区物业服务里，物业服务不是聚焦一户两户，而是聚焦到整个小区住户，现在千户小区比例不少，万户小区也客观存在，因此从这个层面讲，物业服务应该**具有经济属性和社会属性的双重属性**，当前对物业服务不能过度追逐经济属性，应该引导企业注重社会属性培育，这方面，需要政府引导和支持物业服务企业向社会企业转型。

《中共四川省委关于深入贯彻党的十九届四中全会精神推动城乡基层治理制度创新和能力建设的决定》，就**明确提出支持物业服务企业转为社会企业**，物业服务企业成为社会企业，社会属性进一步增强，成为小区治理命运共同体，但社会企业本身还是企业，还是市场化手段，还是可以盈利，只是要求一部分盈利要反哺社会，不能过度的追逐经济利润最大化了。

三、四个建议

（一）制度保障。

对红色引领、红色物业创建需要有更细化的制度。在物业管理中实施“红色引擎工程”需要**党的组织部门、社治部门、民政部门和住建部门联合**制定开展“党建引领、红色物业”创

建的细化文件。我关注到江苏省委组织部专门制定物业服务行业推进党建的文件，杭州组织部门、民政部门、房屋保障管理部门联合发布在“物业服务企业和业主委员会开展红色物业”相关文件，只有这样，才能为红色引领、红色物业推动社区治理保驾护航。

（二）组织保障。

红色引领，红色物业，关键在红色，省委十一届六次全会提出要构建街道党组织—社区党组织—小区**党组织三级架构**，要形成“小区党组织+业主委员会+物业服务企业”**三方联动格局**，推动小区党组织书记或成员通过法定程序担任业主委员会主任或成员，推动符合条件的小区业主委员会成立党组织，要完善社区和小区党组织对业委会、物业服务企业的监督、**评议、管理体系**，上述规定有效落实，**关键在与党组织设立**，当前**小区党组织设立比例不高，业主委员会整体设立比例也不高**（我关注到龙泉驿区，目前业主大会设立刚刚超过30%，意味着有70%小区没有设立业主大会），**业主委员会中的党组织设立比例也不高，物业服务企业和业主委员会成员中党员占有比例也不高**，因此，要贯彻省委十一届六次全会精神，落实《中共四川省委关于深入贯彻党的十九届四中全会精神推动城乡基层治理制度创新和能力建设的决定》部署，下阶段，加快小区设立党组织，小区业主委员会设立党组织，小区物业服务企业设立党

组织，加快推进业主大会有序设立，提高业主委员会成立比例极为重要，**共建共享共治，党组织的主体不能缺，作为小区治理党组织下的三驾马车之一，业主委员会主体也不能少，要不然，省委文件规定要形成“小区党组织+业主委员会+物业服务企业”三方联动格局就没有办法落地。**

（三）机制保障。

首先是形成小区治理共同体机制，需要多方主体共同参与；同时要建立起来党组织、社区居委会、业委会和物业服务企业“四位一体”议事协调机制；理顺社区党组织和居委会、业委会、物业服务企业关系；要探索在社区设立**环境和物业管理委员会**；另外，要充分发挥**物业管理联席会议**解决物业管理矛盾纠纷事务机制；同时还要建立市场机制，落实社区治理事务政府采购，充分发挥**社会组织、社会企业在社区治理中的积极作用**。

（四）方法保障。

红色引领，红色物业实施起来，方法要有效。就党建来说，要科学区分小区党建、物业企业党建、业主委员会党建的关系，**不要将物业服务企业党建和小区党建混为一谈**，我关注到有些小区搞党建，就是小区里的物业服务企业开展党建，业主和业

主委员会的党员加入物业服务企业党组织，这并不科学；有些小区物业服务企业党建在总公司，**我建议小区里的物业服务企业党建要坚持属地化，在社区和小区党组织领导下设立**，这有利于小区治理，有利于推动形成“三方联动”格局。

另外推动小区党组织书记或成员通过法定程序担任业委会主任或成员，推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业委会成员，**前提必须是按照法定程序，所谓法定程序，是指依照《物权法》规定，具备业主身份，按照表决程序成为业委会主任或成员**；同时红色物业需要引导物业服务企业优先招聘党员员工，设置党员模范岗等具体措施和方法，激励党员员工弘扬社会正能量。