

## “红色物业”破解老旧小区管理难题

随着城市化进程加快，生活水平普遍提高，人们对改善居住环境、提升生活品质的追求日益强烈。一些设施老旧、绿化带损坏、物业管理不到位的老旧小区，成为社会管理的一大难点。昆明市官渡区以金马街道曙光社区为试点，探索实施“红色物业”管理模式，走出了一条老小区新管理的路子。

### 自我探索 解决小区管理难题

昆明市官渡区金马街道开发建设早，辖区内的老旧小区存在基础设施陈旧、环境脏乱差、居民生活不便等问题，曙光小区就是其中的一个典型。曙光小区建于20世纪90年代中期，共有97个庭院，5566户13915人。小区盗窃案件频发、环境脏乱差、乱停车等问题一直没能有效解决，原物管因收不到物管费不管事，于2013年退出小区。

原物管退出后，小区形成“自管”状态。居民以楼栋、院坝、片区为单位，自发选出一些热心居民为代表管理小区，居民协商缴纳低额管理费，由代表请人清扫垃圾、守门。由于“自管小组”与业主之间常因经费等问题相互不信任，矛盾不断。

2016年，曙光社区党总支“志愿者物管”党建创新项目通过，以曙光小区2号院为试点组建了由党员、楼栋长为主的志愿者物管。志愿者服务队虽然解决了一些诸如环境卫生的问题，但因不够专业、安全问题缺乏长效管理机制，小区物业管理又一次陷入困境。

### 党建引领 成立“红色物业”

2018年初，在官渡区委组织部的指导下，金马街道党工委探索建立了“双向进入交叉任职”工作机制和“一承诺两评议三满意四联动”的服务保障机制，着力打造“红色物业”。“‘红色



物管与居民商讨小区问题

物业’与其他物业公司最大的区别在于，强调党组织引领作用的发挥，突出公益属性和企业社会责任。”金马街道党工委副书记周明泽介绍说。社区党总支确定了以“U循环”片区作为引进物业公司的试点小区，2018年9月正式引入“红色物业”，街道党工委及时指导物业公司成立了党支部。

“红色物业”运行中，党员干部在物业企业和业主之间起到了协调的关键作用。党组织凝聚调动周边的公共单位一起建设爱分享小站，将居民捐赠的书籍、衣服等提供给小区居民免费阅读、旧物交换；利用原物管办公室搭建党群活动服务驿站、党员活动室、红色议事厅，与居民一起商讨解决小区物管中出现的问题，增强了“红色物业”与居民的凝聚力。党组织引导物业企业更好地服务居民，不仅助力企业更好发展，也让业主与物业之间相互信任。

### 成效初显 居民体会幸福感

“以曙光小区‘U循环’片区作为一个试点，逐渐在其他小区推进。”曙光社区党总支书记魏平介绍说，“红色物业”还免除了前3个月的物管费，物业公司平时以做活动的方式给居民送水、送米、送油，还定期入户走访了解住户需求，同时也收集居民的意见建议加以解决。在对“U循环”片区改造中，政府投入30余万元，建设了包含休闲、体育运动、消防、照明、垃圾收集等设施；物业投入30余万元，安装监控、道闸等安全设施，以及修剪树木、更换植被等基础绿化，清理卫生死角等多个基础项目。

住户周大妈感到最欣慰的是小区停车规范了，能在一个清爽的环境生活。壳楠园的谷大妈说，“红色物业”一进驻就解决了陌生人通过住宅临街商铺进出小区院子的安全隐患。小区还建成“吾家食堂”，针对辖区所有居民开放，老年人享受优惠价。81岁的董大爷说，这是解决老年人吃饭问题的好举措。👍

本刊记者 高佛雁