

施和专项落实工作任务书，将以一号文件为抓手，全面推进党建引领物业治理提升，系统性破解超大城市社区治理难题。

“中国的物业治理问题一直是城市治理中的难题，各方长期重视但却难以根本性破题，因为这是一个涉及物业市场机制构建、业主治理、多方协同的系统性深层问题。”在黄晓春看来，上海的《关于加强党建引领物业治理的若干措施》可以说是从多个维度共同发力，以整体性思路来推动物业治理变革的系统优化方案。

基层治理中的居委会、业委会和物业，常被称为社区的“三驾马车”。过去，居民遇到问题常常需要在三者之间往返奔波，有时因信息不对称或职责边界不清导致问题解决效率低下。在《关于加强党建引领物业治理的若干措施》推出前，上海一些小区已经做到“三驾马车”的协同治理机制，通过凝聚小区各方力量来不断提升物业服务，进而交出社区治理的高分答卷。

位于闵行区颛桥镇的龙泽苑是君莲新城第一居民区所辖的动迁房与经济适用房混合住宅小区，于2008年交付，距离上海星河湾只有500米。

君莲新城第一居民区（以下简称“君一居委”）党支部书记、主任王健告诉《新民周刊》，龙



上图：龙泽苑的闵房物业保安在巡视时遇到群众困难事，上前相帮。

泽苑的老年居民较多，60岁以上的常住居民800余人，而他们的子女往往居住在其他小区。这也造成另一现象——很多居民家里有多套房产，自己住一套之后，其余大多出租营利，小区内的外来租户占比近60%。

2023年5月，君一居委探索党建引领新时代“经租管家”破解社区治理难题的新模式。居委会和每位二房东（承租人）签订《房屋租赁管理公约》。在此基础上，居委会将1至2名二房东编入对应楼栋网格。2023年9月，君一居委成立“经租管家”志愿者服务队。龙泽苑的二房东们活跃在社区治理的各个角落——楼道整治、安全隐患排查、

交通疏导、垃圾分类……他们通过排班轮值，常态化参与社区“美化家园”活动。

除了居委会，物业也和二房东“打成一片”。逢年过节，二房东不在上海，租客房子出现问题，小区物业“兜底”解决。

值得一提的是，小区独居老人行动不便，一旦有突发情况，“经租管家”志愿者服务队就和小区物业——上海闵房物业有限公司（以下简称“闵房物业”）及时搭把手。

为了方便居民日常买菜、理发等生活需求，龙泽苑还推出了“家门口的服务站”。闵房物业副总经理丁勇介绍，每逢周二、周五、周日，集市售卖人员和理发师都会来到小区。

2024年五一劳动节时，居委会和闵房物业商量，希望把“家门口的服务站”的服务送到需要的老人家中。为此，闵房物业服务人员中的保安、保洁、维修等人员加入了养老志愿服务队伍，建立定期上门关爱巡视机制，及时发现并解决老年人家庭中的各类问题隐患。

不难看出，君一居委通过和物业以及二房东的合作，既为龙泽苑小区内的老人解决养老问题，又提升了物业服务质量，还凝聚了二房东这一群体，可以说是一揽子解决了物业痛点和治理难点。👍