

好物业要“一半靠选，一半靠管”， 这场沙龙共探物业选聘之道

近日，新泾镇业委会共享联盟第三期沙龙活动在新泾镇社会组织服务中心举办。本场活动主题为物业选聘，吸引了有了解需求的4个居委会及14个业委会的20余人报名参加。活动邀请了虹口区新时代好班长、虹口区江湾镇街道欣逸居民区党总支书记曹军作为嘉宾进行了主旨分享。

曹书记所在的欣逸居民区辖八个小区，近年来辖区内多个小区平稳有序地完成了物业选聘工作。曹书记提出，其一，审慎决策：不建议频繁更换物业。频繁更换物业未必能解决现有问题；可能导致服务衔接不畅，影响业主生活质量；容易使小区陷入“恶性循环”，加剧衰败；如需更换，必须严格依法依规按程序进行。其二，日常监管：好物业更是“管”出来的。居委会和业委会要加强对物业公司的日常指导监督；明确监督与指导的权力边界，避免越位或缺位。其三，机制建设：构建常态化协同联动体系。建立定期联席会议机制，保持信息通畅；建立信息公开与反馈机制，保障业主知情权；建立联合检查考核机制，并将结果与物业费挂钩；通过考核倒逼物业公司提升服务质量。曹书记的分享风趣十足，引起大家深思的同时，不时博得阵阵掌声。

随后，新泾镇房办重点分享了物业选聘的政策法规和流程要求。一是，明确选聘范围：物业选聘不仅包括另聘，还包括续聘。在业主大会表决时，选票上应同时设置续聘和另聘选项。只有续聘未获通过，才能启动另聘程序。二是，规范另聘流程：另聘物业必须通过公开招投标等法定方式进行，确保过程公开、公平、公正。三是，重视物色环节：物色物业公司是关键，不能“望天收”。要“看现场、看居民”，实地考察候选公司的服务项目。更要“问居委、问房办”，全面了解其信誉和口碑。四是，强调后续管理：他同样认同“好物业一半在选，一半在管”。业委会在新旧物业交接

时要深度参与，不能当“甩手掌柜”，确保交接平稳有序。

本场活动不仅帮助居委会和业委会捋顺了小区物业选聘的程序，还丰富了居委会和业委会日常指导监督的方式方法，得到了参与人员的高度肯定。10月份，新泾镇社会办将聚焦紧急情况下的专项维修资金使用这一主题，举办本年度最后一场业委会共享联盟沙龙活动，敬请期待。