

**LILUN SHIJIAN**

**ZAI**

**JIANGDONG**

**理论实践**

主编 鲍尧品

**在江东**

**2006**



宁波出版社

Ningbo Publishing House



# 理论实践在江东 2006

主 编 鲍尧品

副主编 徐 方

编 委 许勤彪 朱 达 李磊明

鲍尧品 徐 方 林 敏

吴国兴 管丽霞



宁波出版社

Ningbo Publishing House

### 图书在版编(CIP)数据

理论实践在江东.2006/鲍尧品主编.—宁波:宁波出版社,2006.12

ISBN 7-80743-052-4

I.理... II.鲍... III.社会主义建设-宁波市-文集 IV.D675.53-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 139694 号

## 理论实践在江东 2006

主 编 鲍尧品

出版发行 宁波出版社

地 址 宁波市苍水街 79 号(邮编:315000)

责任编辑 倪建飞

电 话 0574-87264975(编辑室) 87286804(发行部)

封面设计 吉祥文化

印 刷 杭州钱江彩色印务有限公司

开 本 650×950mm 1/16

字 数 200千

印 张 14

标准书号 ISBN 7-80743-052-4/D·3

定 价 28.00元

# 序

宋 伟

胡锦涛同志指出，加强思想理论建设，用马克思主义武装全党，是我们党永葆先进性的保证。党的理论创新每推进一步，理论武装就要跟进一步。近年来，江东区委、区政府坚持把理论学习放在思想政治建设的首位，把理论创新与实践探索相结合，把向外学习与加强调查研究相结合，以区委理论中心组为龙头，组织广大党员干部深入学习马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想，在思想上求解放，在理论上求突破，在全区形成了良好的理论学习氛围。

2006年是江东区认真贯彻党的十六大和十六届三中、四中、五中、六中全会精神，全面落实科学发展观，深入实施“四区战略”，全面建设“平安江东”，加快建设“法治江东”，扎实推进“十一五”规划工作的关键之年。全区各级各部门结合城区发展实际，自觉把理论研究与解决实际问题结合起来，与为民办实事结合起来，深化了江东区现代化新中心城区建设，更激励了广大干部群众投身到构建和谐社会的伟大实践中来。今年，江东区与中国社会科学院社会学研究所、宁波大学合作成功举办了“当代中国‘人文精神与社区发展’理论与实践研讨会”，不仅对江东区多年来人文社区建设的成功实践进行了深入的研究和总结，并在更高层面上推进了江东区理论研究工作的开展。

为了进一步提高全区领导干部的思想水平、服务意识、工作能力，进一步优化发展环境，江东区今年召开了第九届理论研讨会，并将部分优秀论文汇编成册。本书所汇集的29篇理论文章，既有理性思考，又有实践探讨，更有对工作的具体建议和看法，体现了科学发展观和“走在前列、干在实处”的要求，对于进一步提升江东区广大干部群众的理论水平，强化理论的先导作用，全面推进江

东经济社会全面协调可持续发展具有较强的指导意义。

理论一经群众掌握,就会变成物质力量。当前,江东区正处于推进社会建设与经济建设、政治建设、文化建设和谐发展的关键时期,城区建设将面临更多的新情况、新问题,理论工作不仅要大力弘扬科学精神和创新精神,不断提高广大领导干部的政治意识、服务意识,更要发挥对群众的指导作用,让群众掌握理论,促进改革开放不断取得实质性进展。一方面要进一步加强理论宣传队伍建设,把宣传教育工作人员、理论研究工作者组织起来,建立一支有实力、有活力、有战斗力的理论宣传队伍,把理论带到基层,带到群众身边。另一方面要积极开展有意义的群众理论学习活动,按照贴近实际、贴近生活、贴近群众的要求,积极发挥人文讲坛、社区论坛等的作用,开展有意义的群众理论学习活动,不断推进学习型城区建设,提高城区的精神品质,提高城区的综合发展实力。

2006 年 10 月

# 目 录

- 1.“中提升”战略框架下功能提升的认识和思考  
..... 区政府办公室(1)
- 2.社区自治组织在社区物业管理中地位和作用的探索  
..... 胡开通(7)
- 3.始终做到三个坚持 全面参与“法治江东”建设 ... 王雅宁(13)
- 4.加强“新型”社区建设 夯实和谐社会基础  
..... 区政协社会法制和城建城管委员会(17)
- 5.党风廉政文化建设与经济发展软环境的研究  
..... 区发展和改革局(25)
- 6.江东区新型社会福利体系若干问题的研究与对策  
..... 区民政局理论学习中心组(32)
- 7.积极做好社会保障工作 努力促进和谐社会建设  
..... 姚善坤(42)
- 8.加强基层廉政建设的若干思考 ..... 范 骏(53)
- 9.大力发展公共创新服务机构 努力推进创新型城区建设  
..... 周方平(59)
- 10.适应“三个转变” 建立“三大机制” 破解股份经济合作社党建  
    工作难题 ..... 胡尚鹏(68)
- 11.江东区民营企业自主创新的激励机制研究初探 ... 杨盛苗(74)
- 12.新时期进城务工人员思想政治教育初探 ..... 张 涛(81)
- 13.新时期关于加强基层妇联组织建设的调查和思考  
..... 茹春亚(87)
- 14.维护司法公正 建设“法治江东” ..... 陈卫中 吴爱智(96)
- 15.关于我区发展服务经济的几点思考 ..... 区贸易局(103)

- 16.抢抓资本市场发展机遇 助推民营企业“二次创业”  
..... 区发展和改革局(114)
- 17.江东区服务业人才开发研究 ..... 区人事局党组中心组(121)
- 18.再创优势 科学运作 实现村级集体经济发展新飞跃  
..... 冯全国(129)
- 19.学习型社区创建的实践和思考 ..... 王国坚(134)
- 20.新形势下社区干部队伍建设激励和约束机制问题的研究  
..... 童建业(141)
- 21.江东实现“中提升”战略的路径选择 ... 田 宾 顾世东(148)
- 22.江东区加快服务业集聚区建设的若干思考  
..... 区发展和改革局(153)
- 23.改善医患关系 共建和谐的医疗环境  
..... 区政协教文卫体和文史委员会(166)
- 24.新形势下加强非公企业思想政治工作的思考 ... 舒 民(176)
- 25.浅谈社区廉政文化在和谐社会构建中的积极作用  
..... 区纪委 区监察局(181)
- 26.深入实施“中提升”战略 全面建设现代化新中心城区  
..... 区政府办公室(190)
- 27.新时期楼宇团建及楼宇青年文化初探 ..... 蒋熹圣(197)
- 28.宣传教育如何才受社区居民欢迎 ..... 余清水(201)
- 29.新时期如何积极发挥人大代表作用的思考 ..... 蔡永江(207)

## “中提升”战略框架下功能提升的认识和思考

区政府办公室

在提升中心城区发展水平研讨会上,宁波市委、市政府提出了强化两大支撑、完善八大系统、建设十大功能区块的总体构想。其核心在于深化中心城区集聚和服务功能,全面提升中心城区发展水平。江东区作为宁波的中心城区之一,肩负着“中提升”战略的重要历史使命。如何在中心城区新一轮发展过程中主动提升、有效提升,直至率先提升,既是贯彻市委、市政府战略决策的要求,也是赢得新一轮发展先机,完成“十一五”规划的内在需要。

### 一、功能提升的基本认识和内在关联

“中提升”主要是城市功能的提升。城市功能包括经济功能、政治功能、社会功能、文化功能、生态功能等多个方面,但归纳起来主要是生产与服务两大功能,其中服务功能是最重要的功能,它是城市与区域经济高效运行和协调发展的根本保证,城市的其他功能大多是由它引起的。按照一般理解,城市综合服务功能是指为城市生产、流通及城市经济运行和社会发展服务功能的总和,它可以分为服务生活消费功能和服务生产功能。从国际上看,最有城市综合竞争力的城市都具有很强的综合服务功能。可见,功能提升的关键是在于城市综合服务功能的提升。在市委、市政府“中提升”战略的功能布局里,东部新城中央商务区、核心滨水商务区、甬江东岸区域等均在十大功能区块之列,而且作为宁波城市核心功能的国际贸易功能主要安排在东部新城。综上所述,江东就是“中提升”的主战场,将成为宁波城市综合服务功能的最主要承载区域之一,江东做好“中提升”文章的使命神圣,任务艰巨,且时不我待。

在实施“中提升”战略过程中,明确我们的目标和任务是首先

要解决的问题。换言之,就是要搞清楚我们提升城市综合服务功能到底要提升些什么。根据城市功能结构理论,一个城市功能的结构,包括关系结构和空间结构两个方面。关系结构主要反映城市功能要素间的相对地位和相互作用,根据各项具体功能在城市中的地位不同,有主导功能和非主导功能之分。

从城市功能的关系结构来分析,江东的功能提升大致有这样三个层次:第一,突出提升核心功能。宁波的目标是打造现代化国际港口城市,核心就是要培育提升国际贸易功能。国际贸易平台搭在了江东,江东作为宁波的中心城区和未来的核心城区,我们的核心功能当然就是国际贸易服务功能,它是推进港城联动,引领现代服务业发展的关键。当前我市国际贸易平台正在搭建过程中,形成并发挥其服务功能还任重而道远。当下从功能提升的角度看,我们的最大任务就是要加快国际贸易平台的建设,加快培育提升并尽快确立其作为全市和全区的核心功能地位。第二,完善提升配套功能。核心功能不是孤立存在的,需要一系列相应功能的配套和支撑,它们是相辅相成的。围绕国际贸易这一核心功能,还必须提供与之相配套的商务会展、航运物流、金融结算等服务功能。当前航运物流功能正从港口向城市加快转移,金融结算、商务会展功能正向我区加快集聚,我们的提升任务就是牢牢抓住这些大好机遇,着力提升层次、规模和能级,不断健全配套服务功能体系,以提供更快捷、更高效、更优质的配套服务,在保障核心功能实现的同时,带动其他功能的提升,促进自身的发展。第三,优化提升基础功能。基础功能是核心功能、配套功能的运行基础,是整个经济社会活动运转的根基,比如生活服务、公共服务等等。它们在为核心功能、配套功能提供基础服务的同时,也会随着核心功能、配套功能的不断升级而演进。当前经济快速发展,消费结构升级日趋明显,生活服务、公务服务领域不断延伸,范围不断扩大。我们的提升任务就是改造提升传统服务功能,加快培育新兴服务功能,不断完善基础服务的功能体系,为核心功能、配套功能和居民生产生活提供更完善的基本服务。

从城市功能的空间结构来分析,我们的功能提升就是要围绕东部新城中央商务区 and 三江口核心区江东片两个核心,以服务

业、都市工业、行政办公、文化休闲和生态人居等五大功能组团为重点,进一步优化功能布局,通过合理的空间结构充分释放城市功能的潜力。

## 二、功能提升的路径选择

提升城市综合服务功能,需要一批带动性强、辐射力远、集聚度高的载体建设来促进,也需要通过产业发展特别是现代服务业的发展来实现。国内外先进发展经验表明,一个城市(区域)综合服务功能的强弱主要是由该城市(区域)的服务业发展水平决定的。可以这样认为,一个城市(区域)的服务业尤其是现代服务业发育越充分,体现出的城市综合服务功能就越强。近年来,我们深入实施“服务立区”战略,坚持“三服务”发展理念,启动建设“五大服务业集聚区”,应该讲我们的认识更加深化,措施更加有力,载体更加丰富,成效更加明显,这也为我们进一步提升城市综合服务功能奠定了基础,指明了方向。

(一)提升综合服务功能,必须大力培育引领发展方向的核心产业

核心功能是引领功能培育发展方向的一种功能,它所依托的产业也必将起到引领发展的作用。围绕国际贸易中心的形成和国际贸易平台的建设,我们必须大力培育以国际贸易为核心功能的生产性服务业,加快形成进出口商品常年展示、进口大宗物资交易、国际贸易商务办公、国际贸易信息、运输服务、国际贸易综合服务等功能,通过提供优惠的政策支持、完善的功能配套和专业化的运营服务,在一定的区域空间内积聚除生产环节外的所有国际贸易服务功能。

(二)提升综合服务功能,必须加快提升能增强发展后劲的产业

能增强发展后劲的产业,一般来讲是那些具有较强功能性和带动性的配套服务产业。围绕为国际贸易中心提供功能配套,结合东部新城开发建设,我们必须大力推进航运物流、商务会展、金融结算等生产性服务业,更好地促进服务业与港口、先进制造业的良性互动发展,进一步增强其发展后劲。具体来看,一是围绕宁波建设“中国会展名城,长三角南翼会展之都”的目标,紧紧依托国际会展中心,拓展会展中心经济园区,重点加快引进国际大型

展会和各类专业性服务机构,进一步集聚会展人流、物流、信息流,使会展更好地依托产业、服务产业、提升产业,成为宁波先进制造业的展示窗口和服务平台。二是重点发展船舶经纪、航运保险、航运融资、航运咨询、航运公证、航运媒体、航运教育等港口服务业,加快形成航运企业集聚、航运要素市场繁荣、配套服务完善的核心商务区域。三是依托东部新城国际金融中心的建设,大力吸引国内外各类金融机构落户江东,在世纪大道以东大力发展国际结算、国际贸易融资、外汇融通等业务,培育形成以金融结算为主体的服务功能;在世纪大道以西着重围绕为生产生活服务,着力发展信息咨询、贸易融资、信用担保、信贷等业务,稳步发展证券、基金、信托、金融租赁等综合类、衍生类金融服务。

### (三)提升综合服务功能,必须引导发展具有较强潜力的产业

具有较强发展潜力的服务产业,既是符合发展要求和发展方向的新兴产业,又是提升综合服务功能的生力军和后备力量。我们要大力发展中介服务、文化创意、信息服务等知识型服务业,力争逐步成为高积累、高增值、高带动性的“绩优”产业,培育新的经济增长点。具体来看,一是围绕为先进制造业基地服务,加快发展融资担保、产权交易、技术交易、人力资源等生产性中介服务业,重点发展为制造业配套的市场研究、科技研发、产品设计、广告策划等专业服务业,促进先进制造业和中介服务业互动发展。二是依托临江文化创意园区的建设,充分挖掘庆安会馆等区块的历史底蕴和文化内涵,通过太丰面粉厂、渔轮厂老厂房的保护性开发,加快发展设计、策划、动漫制作等文化创意产业,并辅以水景旅游、商务休闲等功能,成为创意产业汇集地。

### (四)提升综合服务功能,必须着力强化具有比较优势的产业

具有比较优势的产业,利用自身现有的比较优势,本来就具备了一定的集聚和辐射能力,是在新一轮提升综合服务功能过程中不可忽视的产业。为巩固强化这种比较优势,我们要围绕专业市场改造提升、打响“吃在江东”等品牌,着力强化商贸流通、住宿餐饮、房地产等传统优势产业,力争在新一轮服务业发展中抢得优势,占得先机。同时顺应居民生活水平和生活质量日益提高的趋势,健全完善社区服务以及养老服务等传统服务业,全面发展

教育文化、旅游休闲、娱乐时尚、体育健身、医疗保健等新兴服务业,既满足居民全方位、多层次、大众化的日常生活消费需求,也满足居民日益高级化、多样化、个性化的服务需求,构建提高居民生活质量的服务平台。

(五)提升综合服务功能,必须强化功能载体建设

一是全力推进东部新城开发建设。东部新城既是“东扩”的核心区域,也是“中提升”的核心区域,是未来宁波国际贸易中心、国际航运服务中心、国际金融结算中心的所在地。因此,东部新城的开发建设,事关我区综合服务功能中核心功能及其配套功能的培育和提升,事关提升中心城区发展水平的全局。这就要求我们必须按照市委、市政府的总体部署和建设时间的节点要求,攻坚克难,全力推进。二是加快服务业集聚区建设。建设服务业集聚区是贯彻落实“中提升”战略,加快推进服务经济发展的有效载体。我们要切实加快集聚区的形态建设,做好业态培育,尽早形成相应功能,增强集聚辐射能力。三是大力发展楼宇经济。楼宇经济是加快服务业尤其是现代服务业发展的重要载体和平台,具有较强的集聚和带动作用。当前我们关键要抓住“规划、建设、经营、管理”四个环节,继续加大政策引导和推进力度,集聚一批区域性总部和决策中心、销售中心和结算中心,不断提高楼宇经济水平。

在提升城市综合服务功能过程中,必须处理好三个关系:一是市区联动的关系。提升城市综合服务功能,是一项复杂的系统工程,涉及方方面面,要注意调动和发挥各方面的积极性,形成工作合力。我们提升功能,大部分都是一些高端形态的服务功能,这些功能不仅仅是为江东服务,同时也为全市服务,为浙江服务,乃至为长三角服务。正因为这样,市有关部门有责任、有义务指导和支持我们提升服务功能。在形成国际贸易这一核心功能中,先要强调“举全市之力”,自然也包括“举全区之力”,所以我们要切实加强市有关部门的沟通协调,积极争取政策,特别是要加强与市外经贸局、大活动办公室等的合作,着力提升国际贸易功能;要加强与市港务局、交通局的合作,开展港区互动、区局合作活动,合力提升航运物流服务功能;要加强与市金融管理机构及其企业的合作,合力提升金融集散服务功能;要加强与市贸易局的合作,

合力提升商贸服务功能等等。与此同时,全区各街道、各部门也要加强交流互动,通力协作,紧密配合,共同做好各项工作,最终实现市、区、街道(部门)的三级联动。二是功能培育与载体建设的关系。载体是城市功能的承载者,而培育功能是载体建设的出发点和落脚点,它们是相伴而生的。因此,我们要坚持规划同步,即载体形态规划与功能业态规划同步进行,确保充分衔接、相互匹配;要坚持建设与培育同步,即载体形态建设与功能业态培育同步进行,把业态培育贯穿于载体建设的始终,确保步调一致、协同推进。三是整体推进与重点突破的关系。提升城市综合服务功能涵盖经济社会发展的方方面面,各个功能体系相互促进,相互影响,形成了一个有机的统一体,这就要求我们在工作中要严格按照总体目标和阶段性工作目标计划,统筹兼顾,整体推进,确保一步一步地实现,一个一个地完成,不顾此失彼。但同时功能提升和载体建设,各自情况千差万别,不可能平均用力,不可能一蹴而就,要根据阶段性工作重点,集中有限的人力、物力和财力,按照“成熟一个运作一个”的思路,实施重点突破,最终实现两者的良性互动,加快提升步伐。

## 社区自治组织在社区物业管理 中地位和作用的探索

胡开通

近年来,随着住房和土地使用制度的改革,我国城市住宅的产权结构发生了根本性的变化,一个以居民自治为核心,以社会化、专业化、企业化、经营型为特征的小区管理新体制基本形成。2003年,国务院出台《物业管理条例》,以“规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境”为宗旨,使社区的物业管理工作全面走向了法制化、规范化。作为传统的社区自治组织——居民委员会,如何与现代化社区物业管理体制有机融合,面对业主、业主委员会和物业公司,该扮演什么角色,需要发挥什么作用,亟须进行重新定位和思考。

### 一、现代物业管理体制中存在的主要问题

#### (一)居委会与物业公司在管理地位和目标上存在矛盾

居委会由于承担了部分政府工作的职能,因此往往强调居委会的行政色彩,要求物业管理公司遵守居委会的决定,服从居委会的安排。而物业管理公司认为自己是独立法人,是按合同管理,居委会作为自治组织无权干涉物业管理公司的具体事务。居委会的管理目标是完善居民自治,建设管理有序、文明祥和的新型社区,促进城市基层社会主义物质文明、政治文明和精神文明的发展,目标主要体现社会性。物业管理企业作为经济实体,以效益最大化为管理目标,目标主要体现经济性。居委会从社会性目标出发认为某件事应该去做或要求物业管理公司去做,而物业管理公司从经济性目标出发认为不能接受居委会的要求,不能去做,这样双方就容易产生矛盾。

#### (二)职能范围重叠导致居委会与物业公司职责不清

以环境卫生保障工作为例,许多老社区的环境卫生工作由社

区居委会负责,但实行物业或准物业管理的小区环境卫生具体由物业公司负责。由于社区居委会从某种意义上说,承载着政府的行政管理职能,对环境卫生管理工作肩负着不可推卸的责任。因此,加强监督,要求物业公司强化日常管理,将成为社区居委会的一种手段。在这种情况下,社区居委会和物业公司之间一旦缺乏协调就容易出现纠纷。此外,经济利益的冲突使社区居委会和物业公司相互插手或各自为政,出了事故,居委会与物业公司之间又相互推诿。

### (三)业委会建设还比较薄弱

根据物业公司提供的服务,一般把物业分为舒适型、改善型和保障型三种。舒适型物业主要是指商品房,这类物业无论在建设、销售和物业管理上都按照市场经济的模式运作。改善型物业主要是指已售公房,这类物业虽然由原来的公房转化为私产,但是业主愿意支付的物业管理费用偏低,而房屋维护费用较高,是物业管理中矛盾比较突出的部分。保障型物业主要是指无法出售给个人的非成套房屋。以上海为例,按照《上海市居住物业管理条例》的相关规定,只有舒适型和改善型的物业小区可以成立业委会。目前,就我区而言,舒适型社区均已有健全的业委会,但量多面广的改善型社区还有许多没有建立业委会,有的社区即使有了这一机构,仍存在着职责履行不到位、主体意识不强的现象,业委会形同虚设。

## 二、居委会在物业管理中的地位分析

居委会是城市居民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织。根据国务院《物业管理条例》第20条第二款规定:“在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。”可以看出,居委会与业委会、物业公司是指导、监督与协助的关系,而业委会与物业公司是雇佣与被雇佣的关系。在这些关系当中,居委会在社区物业管理中应占据中心地位,发挥主导作用,其主要理由如下:

从社区的社会组织结构来说,业主大会、业委会是小区内重要的群众性组织,却不是小区最高的权力机构,小区的最高权力

机构应是由广大居民或居民代表产生的居民会议。我国的《城市居民委员会组织法》规定了居委会的法律地位,它是城市居民最重要的自治组织,是本社区内各种社会组织和全体居民共同利益的代表。同时,在社区发展的过程中,居委会的“群众性”和“自治性”的组织属性将越来越明确,会得到政府更多的赋权,居委会将会有更大的活动空间,也将会是最现实的承载各种公共诉求的社会组织机构。

从实际可操作性方面考虑,根据《物业管理条例》中的规定:“在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。”业主大会和业委会的工作接受居委会的“指导和监督”,应是全过程和全方位的,并且一个小区在发展过程中时时会产生新的矛盾,所以这种“指导和监督”也应该是长效的和实质性的。由于居委会在城市社会结构中长期形成的社会地位以及与之俱来的和政府的良好关系,业主大会的各种决议的制定和贯彻都离不开广大业主和居民的支持与配合。这种“政治优势”也决定了对业委会全过程、全方位“指导和监督”的可操作性。

要切实维护小区居民的合法权益,实现小区物业管理的科学化、法制化和现代化,尚需政府、社会 and 居民自己的齐心合力。这是一项复杂的社会系统工程,经常会涉及市政、绿化、卫生、交通、治安、供水、供气、供热等行政主管部门。然而,业委会因其法律政治地位较低,地方政府和居民的认同和支持程度远低于居委会,组织较为松散、薄弱。居委会则以其明确的法律政治地位、较长久的历史、较健全的组织、较丰富的经验和一定的经济实力,以及城市各级人民政府有力的支持和帮助等,显示了巨大的优势。

### 三、居民委员会对物业管理的四大作用

为了从实践层面深层次了解社区居委会在物业管理中的作用,我们选择了百丈街道中山社区作为调查对象。该社区现有成套房2569套,其中96%的成套房由耐森物业公司进行完善的物业配套服务。在近三年的相互合作和不断的磨合下,双方以“为居民提供最好的服务”为宗旨,为了共同的目标,以各自的方式服务社区居民。结合考察这一社区的物业管理模式,居委会在现代物业

管理模式中主要应起到如下的作用。

#### (一)发挥指导作用

居委会在追求社会效益目标的同时,要把指导物业管理公司工作、改善小区物业管理作为工作目标之一。居委会要利用自己与居民群众关系密切、居委会讲话居民愿意接受的优势,加强对物业管理公司进行宣传,传授如何协调出现的矛盾和分歧的方法,帮助解决物业管理工作中的困难,从而加强和改善小区的物业管理。

居委会和物业管理公司之间不存在领导与被领导的关系,两者之间的指导与沟通可以通过党组织来实施。这样做的好处是加强党对小区管理的领导,充分发挥党组织的政治优势和领导核心作用。指导方式可以通过联席会议的方式,每半月或每月定期举行,由社区党组织召集,居委会和物业管理公司参加,共同讨论协商解决小区建设和管理的重大问题。

#### (二)发挥监督作用

居民委员会的监督作用主要体现在两个方面:首先是对业委会的监督,这种监督协调作用应贯穿于业委会的产生、变更、日常工作、注销等各个环节。中山社区在这方面主要采取了如下的做法:一是在业委会的筹建过程中,业主大会或业主代表大会筹备组应当有居委会的成员参加;二是召开业主代表大会时,应当邀请居委会的人员列席;三是业主大会在决定有关小区的重大事项时(如选聘物业公司、筹集物业公共维修基金等),应当听取居委会的意见;四是业委会换届选举时,换届选举筹备组应当邀请居委会的成员参加;五是居委会有权监督业委会的日常工作;六是定期召开由业委会、居委会参加的联席会议,交流通报情况,研究解决问题。

其次是对物业管理公司的监督。物业管理公司为居民提供物业服务,其服务质量如何、是否侵犯居民的合法权益,居委会有权过问,有权对物业管理服务实施监督。具体来说,居委会可从以下几个方面来着手实施:一是对物业公司进入小区时的监督。监督物业的交接与验收工作,协助解决交接与验收工作中存在的问题,对解决不了的问题,向有关部门反映并督促解决。二是对物业