

推进党的创新理论体系化学理化

# 从物业管理到物业治理

■张学兵

上海是一座超大型城市,物业管理是关系广大市民安居乐业和城市安全的民生大事。日前,市委颁发党建引领物业治理的专项文件并进行具体部署,为物业治理工作指明努力方向及操作路径。

## 物业构成复杂

物业管理和物业治理虽然仅一字之差,却是两个不同的范畴。一般而言,管理是单一主体的行为,往往通过计划、组织、协调等手段完成工作目标;治理的主体是多元的,多元主体通过规则、协商和合作实现符合公共利益的目标,且多元主体往往需要一个主导者,在我们社会主义国家现行体制里,党的领导是不可替代的,也是我们最大的政治优势。

物业管理是以物业公司为主体对全体业主负责,实施对所辖物业的管理。但由于种种特殊原因,物业公司的管理常常显得力不从心。这是因为上海作为一个大城市、老城市,在这块土地上生长出来的物业状态比较复杂。

上海的商品房有不同的种类,既有完全意义上的原生商品房,也有老公房通过政府房管部门给予居民极其优惠的价格,由居民出资转为商品房,一般称之为售后公房,还有历史上国有单位为解决干部职工住房困难的自建房及自建公助房,后来也转为商品房,现在又有了共有产权房,用来照顾经济拮据又迫切需要解决住房困难的户籍市民。除了商品房,上海还有一定数量的公租房,里面有里弄石库门,有新式里弄,有公寓、廉租房、保租房等,房屋的属性不同,但都离不开物业管理,犹如即使再好的硬件,其效用的发挥都需要软件的支撑。

不同的房屋属性,不同的业主,不同的租客,他们是不同类型的利益群体,有着不同的利益诉求。当然,异质群体也有公约数,但探求最大公约数

并非易事。

物业构成的复杂性给上海的物业管理出了不少难题。

首先,物业管理费缺少一个随物价和劳动力价格及房屋维护成本而上涨的机制,何况物业管理费还有收缴不足的现象。不言而喻,物业管理费的水平跟物业管理、服务的水平成正比。当物业管理费不足导致物业管理水平低下,造成居民生活质量下降,甚至危及城市安全时,由政府用公共财力进行补贴应该说不合理且难以继之。

其次,筹措维修基金难,其中原因和业主经济条件及其对产权的责任意识不到位有关。这里,还需提及的是商品房业主的公共安全意识不可或缺。因为维修基金缺失有可能造成公用设施的停运和故障,从而造成人身安全隐患。作为业主都有自己的利益诉求,但当个人利益与公共利益有矛盾时,又必须有在公共利益面前妥协的自觉性,否则在筹措维修基金等问题上很难达成一致的意见。

再次,业委会的缺位和能力不足。业委会代表的是业主的利益,理应反映业主的意愿。眼下,有的居住小区没有业委会,有的业委会形同虚设,有的业委会履职尽职尽责意识和能力不强,难以形成对物业公司的监督和

## 走出物业治理新路子

物业管理领域面临的难题还有不少,归纳起来大致有四个矛盾点,即物业管理成本不断提高和业主物业管理费交费不足的矛盾,业主日益提高的对物业管理质量的要求同物业管理企业能级跟不上的矛盾,房屋逐年老化同维护资金人不敷出的矛盾,业主诉求多元同业委会能力、素质不匹配的矛盾。

面对多元利益诉求,多方都有各自的苦衷,传统的物业管理方式的确实到了向物业治理转型的时候了。

要看到,物业治理其实是社会治理的基础层面之一,是人民群众提高自治能力、进行民主实践的现实路

径。上海有很好的社区治理基础,党建引领的群众自治既有历史经验又有现实基础。上海正在深入践行全过程人民民主理念,我们要高度自觉、充分发挥我们党的政治优势,发挥居民区党组织的政治领导作用,用好法规赋予居委会的职能,走出物业治理的新路子。特别是,努力形成以居民区党组织为领导,居委会进行组织协调,有关行政部门开展指导监督,业委会积极有效地运作,物业公司尽心尽责服务,居民区里的人大代表、政协委员、退休干部和党员群众积极参与的物业治理新格局。

在操作层面上,有必要还原物业管理的市场属性,以此出发来理顺物业管理企业同业主的关系,明确双方的权益和责任。要理顺政府指导和市场主导的关系,做到二者都不缺位。要理顺业委会同业主的关系,业委会必须由业主选出,对业主负责并接受业主监督。

物业管理的市场属性决定物业管理公司入驻必须经过市场竞争,由业主来选择物业公司,改变开发商成立物业公司并直接接收物业的陈规。在业委会尚未建立的情况下,如果开发商的物业公司已经开始履行物业管理职能,那么应该明确其暂行代理的时间,待到业委会成立后重新进行招投标。业委会的招标书需明确标的,尤其是对物业管理的项目要尽可能细化,对物业管理费的收费标准及增长机制、对维修基金的募集等事关维系物业生命周期的事项要有明确表述。鉴于业委会可能缺少专业人士,房管部门应主动关心招标书的内容,主动及时给予指导帮助。

业委会在物业治理中的角色非常重要。社区党组织要加强对业委会选举工作的领导,督促及时建立业委会,对候选人的酝酿产生给予充分重视,如有针对性地动员居住地的骨干人士,包括退休干部、优秀党员等积极参与选举。

居委会要在业委会选举中发挥动员、组织、协调作用。业委会成立后的工作,居委会应给予充分关注指导,帮助建立工作规范,有条件的可

以为业委会聘请兼职律师,或请法律志愿者参与。居委会还可视情积极尝试向业委会派驻指导员或协理员,协同开展工作。

涉及物业管理的利益性矛盾是复杂的。利益矛盾的双方不仅涉及业主同物业管理方,有时候业主之间也有矛盾冲突。居委会应及时发现和积极开展矛盾协调,利用“三会制度”等较为成熟的手段及时化解矛盾。地区派出所、司法所等也要有意识地把“三所联动”机制渗透到物业治理领域。

在物业治理领域,行政力量的加入是很有必要的。有关行政部门都不能俯视、旁观,而应主动靠前探视。在物业费的增长机制上,物业费何时该调整、应该调整多少是利益各方都非常在意的。这里需要强调的是,业主方对物业管理、服务的需求与物业收费标准相匹配。物业企业方如果提出调价诉求,必须公布管理支出成本。对于这份报告是否认可,业主方和物业企业方可能各执一词,莫衷一是。有关行政部门可结合地区同类物业收费水平及服务标准,请第三方评估后给出特定区域的收费指导价,供各方参考。

在这里,必要的法律保障是不可少的。物业管理费和维修基金的缴纳是业主不可推卸的义务。这种法定义务需要有不断完善的法律加以支撑。法律制定部门应通过调研,加强法律资源的供给,及时出台相关法规。鉴于全市物业企业众多、服务质量参差不齐,有关部门还可支持优质的物业管理企业兼并一些小公司,做大做强能级。

在很多情况下,需要业委会走全体业主决策程序的事项费时长,决策成本甚至高于事项成本。有关部门可本着服务的精神,委托相关企业开发专门的电子决策系统,供业委会使用。此外,有必要密切关注物业治理的基层实践,及时总结基层实践的有效经验、做法,加以提炼归纳后适时出台有关物业治理的地方性指导意见。

总之,从物业管理到物业治理是经济社会发展的必然。我们要顺势而行,尽力而为。相信在党建引领下,通过各方一起努力,上海市民对美好生活的获得感一定会进一步提高。

■夏国军

创造与续写经济快速发展和国家长期稳定“两大奇迹”是中国特色社会主义制度优势的集中体现,彰显了马克思主义中国化时代化重大创新的新境界。

## 发展脉络与内涵

十月革命一声炮响,送来了作为一般原理的马克思主义。但在其未与中国具体实际相结合之前,尚不能深刻剖析、有效解决由中国具体问题构成的特殊矛盾。1921年,中国共产党在马克思列宁主义同中国工人运动的结合过程中应运而生。从此,中国人民得以在精神上由被动转为主动。

党的十九届四中全会指出,新中国成立七十年来,我们党领导人民创造了世所罕见的经济快速发展奇迹和社会长期稳定奇迹,中华民族迎来了从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃。“两大奇迹”概念的提出是中国特色社会主义建设内在逻辑与发展规律的必然之举,是对中华民族迎来从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃的深刻阐释。

党的二十届四中全会进一步强调全党要深刻领悟“两个确立”的决定性意义,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,“集中力量办好自己事,续写经济快速发展和社会长期稳定两大奇迹新篇章,奋力开创中国式现代化建设新局面”。

“两大奇迹”的概念生成,既源于纵向的历史比较,又兼顾横向的国际比较。其中,经济快速发展奇迹主要是指新中国成立以来特别是改革开放以来,用几十年时间走完了西方发达国家几百年走过的工业化进程,社会生产力得到极大解放和发展,经济实力和综合国力显著增强;社会长期稳定奇迹主要是指新中国成立以来特别是改革开放以来,既经历巨大的经济社会变迁,也经受不少重大考验,我们党领导全国各族人民不但胜利渡过这些难关,而且有力巩固了人民政权、持续保持了国家政治和社会大局稳定,取得革命、建设、改革的一系列重大成就。

## 理论与实践创新

近年来,理论界、学术界对“两大奇迹”的概念阐释及其历史成因进行了多角度分析,形成一系列代表性论点。

比如,关于经济快速发展,运用“政府+市场”框架,重点分析改革开放以来“两大奇迹”的原因;从知识体系和社会能力的累积性成长角度出发,解析“两大奇迹”的文化与制度密码。关于社会长期稳定,从大历史观角度出发,梳理我们党自成立以来领导社会建设的实践历程,并总结宝贵经验;基于国家能力和社会行动促进社会治理视角,分析社会长期稳定的形成机理。

但还应看到,经济发展、社会稳定并不只是经济问题、社会问

题,而与政治发展、制度建设有着极为紧密的关系。“两大奇迹”充分表明中国特色社会主义制度和中国特色社会主义制度优势的集中体现,彰显了马克思主义中国化时代化重大创新的新境界。

中国特色社会主义制度和中国特色社会主义制度是我们党在领导中国人民进行100多年的伟大社会革命、进行70多年的新中国建设、进行40多年的改革开放伟大实践中形成的。这一以马克思主义为指导,植根中国大地、具有深厚中华文化根基,深得人民拥护的制度和治理体系,具有强大生命力和巨大优越性,标志着我们党对共产党执政规律、社会主义建设规律、人类社会发展规律的认识、把握和运用达到新的高度,为全球发展中国家探索适合自己国情的发展道路提供了中国智慧、中国方案。

## 续写“两大奇迹”

实现社会主义现代化是一个阶梯式递进、不断发展进步的历史过程,需要不懈努力、接续奋斗。“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期,还有许多硬骨头要啃,还有许多难关要攻克,不能停下脚步,不能有松口气、歇歇脚的想法。

进一步看,“两大奇迹”是经济发展与社会稳定良性互动的结果。

其中,坚持党的全面领导、坚持人民至上、坚持高质量发展、坚持全面深化改革、坚持有效市场和有为政府相结合、坚持统筹发展和安全是题中应有之义;“高质量发展取得显著成效,科技自立自强水平大幅提高,进一步全面深化改革取得新突破,社会文明程度明显提升,人民生活品质不断提高,美丽中国建设取得新的重大进展,国家安全屏障更加巩固”,这些目标的达成构成“十五五”时期“两大奇迹”的续写,也为下一个阶段更大奇迹的创造夯实基础。

这里,特别值得强调的是,我们党所具有的无比坚强的领导力,是风雨来袭时中国人民最可靠的主心骨。办好中国的事情,关键在党;创造“两

大奇迹”,关键在党。新时代新征程,要全面净化党内政治生态,大力纠治形式主义、官僚主义、享乐主义和奢靡之风,不断增强自我净化、自我完善、自我革新、自我提高能力,确保党始终成为中国特色社会主义事业的坚强领导核心。

书写“两大奇迹”新篇章,从实践上论证中国共产党为什么“能”、中国特色社会主义为什么“好”,从理论上进一步印证马克思主义特别是中国化马克思主义为什么“行”。它深刻启示:实践检验理论、理论指导实践,实践上良性循环、理论上逻辑闭环,二者相辅相成、相得益彰。

(作者为上海马克思主义学院教授、马克思主义文化与语言哲学研究中心主任)

新思想: 标识性原创性概念

# 深化校地共融共生关系

■潘勇军

上海作为超大城市治理的先行者,正朝着具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市迈进。按照规划,2035年要如期基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市,“十五五”时期是乘势而上的全面发力期、转型升级的攻坚决胜期。超大城市治理是一项复杂而专业的系统工程,高校作为教育、科技、人才三大要素的交汇点,成为驱动治理现代化的重要力量与平台。

共融共生:从“大学之城”到“城市之大学”——

城市与大学,时常存在相伴相生、互为成就的关系。“城市孕育了大学,大学滋养了城市。”在上海的发展进程中,这种共生关系正从地理上的“伴生”走向功能与价值上的“融合”。

在功能互补上,城市为大学提供鲜活的研究场域与政策试验田,大学则通过设立与城市发展紧密关联的交叉学科,共建“人才发展共同体”,成为驱动城市高质量发展的智力引擎。

在过程协同上,“政产学研”协同成为关键纽带。高校与城市运行管理部门通过建立联合实验室、协同创新平台等方式,进行技术攻关,确保创新要素在治理场景中流动与转化。

在价值升华上,大学深度参与,以其学术研究助力挖掘与活化城市文脉,使大学的人文传承与上海“人文之城”建设目标同频共振,进一步

丰富城市精神品格。守正创新:直面“政产学研”协同中的现实挑战——

新时代新征程,上海不断推进城市管理的数字化智能化和城市服务的精细化精准化,致力于构建人人参与与治理共同体。面对这一更高要求,高校服务能力的不断提升与协同育人机制有待进一步深化。

比如,人才培养的适应性与实战性需增强。

超大城市治理需要一大批兼具公共管理、数字技术与复杂系统思维的综合型人才。当前,高校输送的人才与现实需求间存在一定的落差。一是课程迭代滞后于治理实践。当治理实践进入“一网统管”、数据治理、韧性城市建设等新阶段时,城市大脑运营、算法治理伦理等前沿内容尚未系统纳入高校课程体系,毕业生面对前沿治理工具时会感到“知识断档”。二是实践教学缺乏“压力测试”。一线治理时常面临信息模糊、利益冲突与瞬时决策等挑战,而现有实践教学多以现场观摩、案例研讨为主,缺乏突发情境下的处置演练,导致教学效果从“知”到“行”的转化通道不畅。

又如,技术成果的适配性与可推广性有待提高。

高校拥有较为前沿的科研能力,但许多成果难以跨越应用门槛。其中的一部分原因在于:一是技术方案与治理场景适配不足。部分算法模型难以适应城市管理中数据标准不一、系

统条块分割、权责关系复杂化的现实约束。二是缺乏可持续的孵化环境。治理技术的成熟需在真实、开放、动态的城市环境中长期验证。目前,校地尚未普遍建立稳定的测试场景共建机制与鼓励试错机制,创新成果停留在论文或演示阶段。

赋能增效:从“高校之能”到“城市之治”创新实践——

面对挑战,高校有必要通过机制创新与场景深耕,将知识、技术与智慧转化为可感可及的治理效能,探索开展一系列富有启示的实践。

深化校地协同培养,打造高素质治理人才队伍。在课程体系动态更新上,可建立由高校、政府部门、行业专家共同参与的课程审议机制,定期发布治理能力需求清单,并快速反馈至教学大纲。例如,上海交通大学国际与公共事务学院与政府相关部门合作开发“城市治理前沿课程”,依托政府部门提供的治理实践案例,每年迭代超过30%的教学内容。在实践教学上,可推广浸润式实践模式,选派学生以项目制形式嵌入区、街镇城运中心或专项治理工作组,在真实任务与压力下锤炼系统性决策与执行能力。

强化“政产学研”协同,加速技术成果转化应用。在提升技术适配性方面,可建立与完善科研团队早期嵌入机制,推动科研供给侧与治理需求侧“接力赛”变为“团队赛”。例如,同济大学自主智能无人系统科学中心派出团队常驻市城运中心,与业务人

员共同梳理业务流程、统一数据标准,确保研发源头与治理逻辑无缝对接。在构建中试验证平台方面,可校地共建“智慧治理技术验证示范区”,通过协议明确数据共享权限与容错免责条款,为AI预警、智能派单等技术提供真实的试炼场,待成熟后再稳步推广。

完善智库运行机制,强化决策咨询服务能力。在提升响应速度上,可组建专项攻关团队,与决策部门建立月度选题会商机制,并对自贸区新政、长三角一体化等重要议题,启动及时响应推进的专项研究。例如,复旦大学发展研究院通过建立此类机制,确保研究节奏与政策窗口同步,建立“需求即时感知、研究精准响应、成果高效直达”的闭环。在提升成果精准度上,可完善“需求征集—定向委托—成果评价”全流程管理。智库积极以决策者需要的形态输出成果,并跟踪反馈应用情况,使学术洞察切实转化为可操作的政策选项。

总之,推进超大城市治理现代化是国家治理体系和治理能力现代化的重要篇章。通过持续深化校地共融共生关系,系统性破解协同育人、技术转化与智库参政中的瓶颈,将高校丰富的教育、科技、人才资源更高效地转化为提升城市治理效能的强大动能,能够为上海乃至全国超大城市的现代化治理探索更富创新性、更具操作性的实践路径,真正实现“一流城市”与“一流大学”相互成就、共同卓越的愿景。

(作者为上海立信会计金融学院助理研究员)

■苏长和

构建中国哲学社会科学自主知识体系

构建政治学自主知识体系在涵养民族自信、振奋民族精神,进而为民族复兴提供知识支撑,不断增强在世界上的软实力等方面可以发挥重要作用。

第一,以党的创新理论中丰富的标识性政治概念体系,构建中国政治学自主知识体系基本框架。

目前,我们已经形成了比较成熟的、以标识性概念为基础的、逻辑自洽的政治学概念体系,如全过程人民民主、中华民族共同体、人类命运共同体等。这些标识性概念及其逻辑关系阐释,在“政治是什么、为什么、如何建设更美好政治”这一基本问题上给出了中国的回答,成为人类政治文明进步的重要知识资

产。这些标识性概念代表一种新型政治文明的政治学叙事。遵循这些中国特色政治学标识性概念,按照中国政治价值和逻辑,将其整理和彼此关系讲深、讲透、讲清楚,中国政治学自主知识体系的骨架就能立起来。

第二,聚焦重大命题以及中国和世界共同面临的重大问题,给出中国政治学答案。

逻辑关系。任何一套政治学知识体系,均要直面并回答这些命题。构建政治学自主知识体系,关键在于围绕以上重大政治命题形成原理性的、系统性的、逻辑和实践自洽的解释体系。

实际上,我们党在治国理政政治实践中,已经在政治学许多重大命题上给出了来自中国的回答,学界需要进行学理化阐释、系统化总结。例如,超大规模国家治理,人民政府的理论和实践,民主理论的探索,先进的新型政党制度建设,中华民族共同体构筑,

贫困治理和民生改善,新型国际关系和国际秩序建设。

这些丰厚的政治实践成果,是经济长期快速发展、社会长期稳定、治理卓然有效的“中国之治”的政治基础,为重新理解并发展政治学中的国家理论、政府理论、政党理论、民主理论、政策理论、外交理论提供了来自中国的政治资源。

第三,用党的创新理论引领形成的政治学自主知识体系成果,应当及时转化到教育教学特别是教材建设中。我们不能等到知识体系构建完成

# 讲深讲透新型政治文明

后再进行成果转化,这两个工作应该是齐头并进而不是先后进行的。就政治学专业训练的科学性、系统性要求而言,以下课程或相应教材(覆盖二级学科或三级学科)是基本的:政治学原理,政治学、行政学、公共政策、国家治理,全球治理,国际政治(国际关系),外交学,区域国别学,国家安全学,国际关系史,当代中国政治制度,中国外交史,当代中国外交,当代中国公共政策,政治学研究方法。这是“大政治学”的人才培养基础

课程和教材体系。

第四,做好中国政治学自主知识体系成果的国际传播工作。中国政治学自主知识体系在海外的最大学术市场不在欧美,而在广大发展中国家。创新政治学自主知识体系成果的国际传播,可采取以下方法:支持有条件的高校在海外举办政治学理论的论坛、会议、暑期学校、讲习班等;发起中国政治学标识性概念国际联合研究项目,促进这些概念进入重要国际学术场合和出版物;媒体用外语报道外国当地故事时,善于运用我们的标识性政治概念讲故事;推广中文作为学术表达语言的学术评价体系;支持若干高校建立政治学知识国际交流中心。

(作者为复旦大学国际关系与公共事务学院院长、教授)