

平顺县住房和城乡建设管理局文件

平住建字〔2022〕112号

平顺县住房和城乡建设管理局 平顺县党建引领提升物业管理服务水平 实 施 方 案

为认真贯彻落实中共中央办公厅《关于加强和改进城市基层党建的建设工作的意见》（中办发〔2019〕30号）和中共中央组织部、中共中央政法委员会、民政部、住房城乡建设部《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》（中组发〔2022〕2号）精神，依据《长治市党建引领提升物业管理服务水平行动方案》（长组通字〔2022〕7号），全面落实省市、县委抓党建促基层治理能力提升专项行动有关要求，充分发挥党的政治优势和组织优势，引领物业管理服务有效融入基层治理，全面提升物业管理服务水平，探索建立在党建引领下的“1339”红色物业工作模式，即以物业行业党组织为一个核心，充分发挥业主委员会、物业服务企业、社区网格员三方力量，将辖区内134个小区物业服务分为市场化管理、主管单位管理、居民自管（社区兜底）等

三类模式，制定九项措施，精准施策，实现管理全覆盖、民需全响应，现提出如下实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大及历次全会精神，突出党建引领、行业主管、基层主抓，以严密党的基层组织体系为基础，以健全党建联建机制为重点，以加强行业管理监督为重要抓手，着力解决物业管理服务中的突出问题，使物业服务企业和业主委员会成为党组织联系服务群众、提升城市基层治理水平的重要力量。到2022年底，全县实现无物业服务小区清零，物业服务企业实现党的组织和工作全覆盖，党组织领导下的多方联动服务机制有效运行，物业管理服务专业化、精细化、规范化水平明显提升，让群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

二、主要任务

（一）以物业行业党组织为核心，全面坚持和加强党对物业管理工作的领导。

1.健全党建工作领导体制，积极创建“红色物业”。成立物业行业党委，注重坚持强化政治功能，抓好党的路线、方针、政策在物业行业中的贯彻执行，确保物业管理工作始终沿着正确方向健康发展。同时，加强对下级物业行业党支部的指导，定期召开“红色物业”党建联席会议，研究协调解决物业党建和物业服务管理中的重点难点问题。青羊镇党委建立“红色物业”党建联盟或物业管理联席会等，及时研究协调解决物业服务管理有关事项。社区党组织牵头建立居民委员会、业主委员会、物业服务企业、驻区单位等参加的议事协商机制，搭建便捷的协商议事平台，

定期组织各方共同协商解决小区治理问题。（责任单位：县委非公和社会组织工委、县住建局、青羊镇）

2.推进物业服务企业党建“两个覆盖”。由县委组织部牵头，住建局、物业行业党委配合，集中开展物业服务企业党建“两个覆盖”。6月底前，对物业服务企业党建工作情况逐一摸底排查，建立工作台账。8月底前，采取单独组建、联合组建等方式，推动符合条件的物业企业全部建立党组织，10月底前，对暂不具备组建条件的物业服务企业，通过选派党建工作指导员、引导企业招聘党员员工等方式实现党的工作全覆盖。物业服务企业党组织要认真履行主体责任，严格落实“三会一课”等基本制度，加强党支部标准化、规范化建设，引导和监督企业遵守国家法律法规，积极融入社区治理，促进企业健康发展。（责任单位：县委非公和社会组织工委、县住建局、青羊镇）

3.加强党组织对业主委员会（物业管理委员会）的领导。对申请召开业主大会且符合成立业主委员会条件的，以及业主委员会任期届满的，青羊镇党委、社区党组织要成立工作组，提前介入，分析研判，加强对业主委员会（物业管理委员会）组建和换届工作指导，并推动符合条件的业主委员会设立党支部或党小组；对尚不具备成立业主委员会条件的，探索由社区“两委”指导组建物业管理委员会，临时代行业主委员会职责；对业主委员会（物业管理委员会）不履职或违规履职的，由社区居委会代为履行职责，并由青羊镇党委指导开展换届改选。严把业主委员会（物业管理委员会）组建的人选关、程序关，提高业主委员会（物业管理委员会）中党员比例，原则上不少于50%，业主委员会（物业管理委员会）主任一般应由党员担任。鼓励“两代表一委员”、

律师、教师、警察、机关（退休）干部、新闻媒体人等参选业主委员会（物业管理委员会）。12月底前，业主委员会（物业管理委员会）组建率应达到70%以上，争取实现全覆盖。（责任单位：县住建局、青羊镇）

（二）全面发挥基层党组织在物业管理中的作用

1.强化对物业服务企业的监督管理。落实物业服务企业党建与登记备案、日常监管、考核评价“三同步”制度，推动党建工作与行业监管融合互促。社区党组织要积极推荐社区“两委”成员、社区居民中的退休党员干部担任物业服务企业义务监督员，定期组织居民群众、驻区单位等对物业服务企业履行合同情况进行考核评价。住建等部门在对物业服务企业年度信用等级评价和评先评优时，要征求青羊镇党委、社区党组织意见。对党建强、服务好、群众满意度高的物业服务企业，支持以政府购买服务等形式承接有关政务服务和公共服务。（责任单位：县住建局、青羊镇）

2.发挥党员业主示范作用。物业服务企业要在社区党组织的领导下，主动联系落实小区业主党员到居住地社区党组织报到，动员支持业主中的党员和各级“两代表一委员”参与业主委员会（物业管理委员会）委员、党小组长、楼栋长、单元长选举，以及住宅小区党组织活动、公益活动、综合治理等相关事务，充分发挥模范带头作用，推进小区共建共治共享。（责任单位：县住建局、青羊镇）

（三）全面提升党建引领下的物业管理服务水平

1.推进无物业服务小区清零。10月底前，由住建局和物业行业党委牵头，青羊镇党委、社区党组织配合，以市场化方式为主

渠道，不断扩大物业服务覆盖范围，推进无物业服务小区清零。对符合专业化物业管理条件的小区，加强宣传引导，推动业主委员会（物业管理委员会）选聘专业化物业服务企业；对暂不具备专业化物业管理条件的小区，通过社区居委会托管、社会组织代管、业主委员会（物业管理委员会）自管等方式，推动物业服务全覆盖。10月底对全县小区物业管理现状进行分类，第一类：已经有专业的物业服务企业入驻的大型商品房小区，需加强党建引领，提高物业服务水平。第二类：通过不动产清零行动已经完成产权转移登记的单位小区，督促原单位推动物业管理改制，引进物业服务企业，进行规范化管理。第三类：对于房屋产权仍属于原单位，且单位愿意继续接管的，由社区与主管单位签订物业管理协议，明确、压实单位责任，并且将物业管理明确到人，防止推诿扯皮现象发生。第四类：对于既没有主管单位，又难以成立业委会（物管会）的小区，由社区牵头，引进专业化物业服务企业或在小区内选聘若干有责任心和工作热情的业主进行自管，优先选聘退休党员，并纳入社区网格员管理。（责任单位：县住建局、民政局、青羊镇）

2.推动物业服务提质增效。10月底前，住建局、物业行业党委要督促指导物业服务企业健全服务质量保障体系，建立服务投诉快速处理机制，做好隐患排查，加强环境治理，倡导文明新风，化解矛盾纠纷，开展智慧物业服务，解决一批居民群众关切的堵点、难点问题，不断满足居民群众多样化、多层次需求，提升居民群众获得感、幸福感、安全感。（责任单位：县住建局）

3.打造“红色物业”品牌。11月底前，住建局、物业行业党委要按照“组织建设好、党员队伍好、服务质量好、运营管理好、

社会形象好”的要求，组织开展“五好红色物业”星级服务企业争创活动，充分发挥星级评定的激励作用和星级标准的导向作用，调动物业服务企业争“星”晋位的积极性，打造 3-5 家“红色物业”品牌企业。（责任单位：县住建局）

三、重点措施

践行以人民为中心的发展思想，贯彻新理念、服务新格局，引领我县物业行业高质量发展，以行业党建为抓手，把党的领导落实到物业服务管理各方面各环节。

1、理顺管理体制机制。依托县住建局成立平顺县物业行业党委，选举出第一届委员、书记、副书记。物业行业党委隶属于平顺县委非公经济组织和社会组织工作委员会，负责指导辖区物业行业党建工作，党委书记由县住建局党组书记、局长担任。物业行业党委既注重坚持强化政治功能，抓好党的路线、方针、政策在物业行业中的贯彻执行，确保物业管理工作始终沿着正确方向健康发展，同时加强对同级物业协会的领导和对下级物业行业党支部的指导。

2、强化行业动态监测。对全县物业行业的进入退出、各小区是否有物业、业委会（物管会），运行状态如何，建立台账，动态调整，为党建引领提升物业服务水平提供基础性数据。依托市场主体倍增政策，在目前已有 12 家物业服务企业的基础上，积极发展、组建 5-8 家高质量物业服务企业，参与全县物业服务，及时分析研判形势，确保两个全覆盖顺利推进。

3、推行“双向进入、交叉任职”。推动符合条件的社区“两委”成员、网格（片区）党支部书记通过法定程序兼任业主委员会（物业管理委员会）成员；鼓励业主委员会和物业服务企业党

员负责人担任社区党组织兼职委员或网格（片区）党支部书记。注重吸收符合条件的物业服务企业职工作为社区兼职网格员，参与社情民意摸排、矛盾纠纷调解等工作，延伸党的工作手臂和民生服务触角。

4、规范党组织活动。物业行业党委和各支部认真履行主体责任，严格落实“三会一课”、“主题党日”等基本制度，加强党支部标准化、规范化建设，引导和监督企业遵守国家法律法规，积极融入社区治理，促进企业健康发展。目前，已经在县住建局二楼设立物业行业党委工作场所，各项制度、规章上墙，确保有阵地可用、有制度可循。

5、加强党员队伍建设和保障。统筹用好社区党群服务中心，支持物业服务企业、业主委员会在中心设立办事窗口，为居民提供物业交费、诉求办理、意见咨询等服务。用好非公有制经济组织党建工作经费，落实物业服务企业党费全额返还、党组织工作经费税前列支等政策，扩大社区网格员队伍，拓宽物业服务企业党建工作经费来源渠道。

6、加强物业服务从业人员关心关爱。采取多种形式，及时发现、总结和推广党建引领物业管理服务工作中的做法成效和先进典型，持续加大“红色物业”“最美物业人”等党建特色品牌和先进典型的宣传力度，营造全社会关注、全行业聚焦和广大居民群众积极参与的浓厚氛围；举办职业技能培训、开展“最美物业人”评选，不断提升物业从业人员整体素质和技能水平，增强物业从业人员荣誉感和归属感。

7、搭建共商共建共治共享平台。加强物业服务行业“红色物业”联盟创建，将社区、业委会、物业、居民等联合起来，探

索推广物业服务管理恳谈会、调解会等做法，定期组织各方共同协商解决物业服务管理问题，化解老旧小区改造、供暖、环境、物业费等方面的投诉，着重解决违法占用消防通道、高空抛物、电动车违规停放和充电等小区治理难题。

8、引导参与基层社会治理。健全完善物业党委和社区党委领导下“网格（小区）党支部+业主委员会（物业管理委员会）+物业服务企业”三方联动治理服务体系。依托青羊镇所辖四个社区17个党支部，在联动机制带动下，带动物业企业积极参与社区和小区的综治、维稳、疫情防控等常态化管理。

9、提升物业服务水平。出台物业企业考核评价细则，实行每季度社区自行组建评价小组日常考核和年底各相关部门共同评价的双考核制度，构建全方位、系统性督导机制，实现“红色物业”有标可依、有据可考。着力构建“诚信激励、失信惩戒”管理机制，通过设置物业企业红黑榜，突出典型示范带动作用。

四、工作要求

1.落实工作责任。把物业服务企业党建工作纳入我县基层党建工作总体部署，党组织书记抓基层党建述职评议考核的重要内容，层层推动责任落实。县委组织部要加强统筹谋划和工作指导，推动形成工作合力。住建局和物业行业党委要切实承担起行业监管和党建指导双重责任，定期研究物业服务行业党建工作，提出工作思路和推进措施；及时梳理分析群众反映强烈的物业服务突出问题，集中开展专项整治。青羊镇四个社区党组织要落实属地管理责任，督促推动各项任务落地见效。

2.强化工作保障。住建局党组和物业行业党委要推动加强对物业服务用房配置的监督，对挤占挪用的及时予以腾退，确保物

业服务用房面积达到规定标准。统筹用好党群服务阵地，支持物业服务企业、业主委员会在社区党群服务中心设立办事窗口，为居民提供物业交费、诉求办理、意见咨询等服务。用好非公有制经济组织党建工作经费，落实物业服务企业党费全额返还、党组织工作经费税前列支等政策，拓宽物业服务企业党建工作经费来源渠道。

3.加强工作督导。县委组织部、住建局组建督导组，不定期对全县四个社区及物业服务企业工作开展情况进行实地督导，对工作成效进行评估，对措施得力、成效明显的社区和物业企业，予以通报表扬；对工作滞后，成效不明显的，约谈相关责任人。

4.做好宣传引导。采取多种形式，及时发现、总结和推广党建引领物业管理服务工作中的做法成效和先进典型，持续加大“红色物业”、“最美物业人”等党建特色品牌和先进典型的宣传力度，营造全社会关注、全行业聚焦和广大居民群众积极参与的浓厚氛围。

平顺县住房和城乡建设管理局

2022年4月24日

