

# 晋江市人民政府青阳街道办事处文件

晋政青〔2024〕29号

## 青阳街道办事处 关于印发《青阳街道深化物业党建 联建提升物业服务水平实施方案》的通知

各社区居委会，各有关部门：

《青阳街道深化物业党建联建提升物业服务水平实施方案》经研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

青阳街道办事处

2024年4月26日

# 青阳街道深化物业党建联建提升物业服务水平实施方案

为进一步加强和规范全市物业管理工作，深入推进物业党建联建，全面提升物业服务水平，建立健全物业服务长效管理机制，根据《关于加强物业党建联建促进基层治理水平提升行动方案》（闽建房〔2023〕10号）、《关于进一步加强党建引领提升居民小区管理服务水平的若干措施》（泉委组综〔2023〕60号）、《关于印发党建引领物业融入基层治理三年行动方案的通知》（泉建房〔2023〕44号）、《推动物业党建联建提升物业服务水平实施方案》（泉建房〔2024〕6号）和《晋江市深化物业党建联建提升物业服务水平实施方案》（晋物管办综〔2024〕2号）等文件精神，结合我街道实际，制定本实施方案。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，践行以人民为中心的发展思想，落实“深学争优、敢为争先、实干争效”行动部署和市委、市政府工作要求，按照“行业指导和属地管理相结合、物业管理与社区管理相结合、业主自主管理和社区自治相结合”的“三结合”原则，推动党建与物业管理深度融合、小区管理工作全面纳入基层治理体系，集中解决物业领域群众反映强烈的热点、难点和堵点

问题，着力提升物业服务品质。

## 二、主要目标

深化物业党建联建，不断促进基层治理水平提升，坚持党建引领、条块结合，切实落实属地管理责任。强化党组织监管作用，全面提高小区自治组织覆盖面，充分发挥业主委员会(临时物业管理委员会)职责，着力提升小区治理能力。聚焦群众关心关切问题，督促物业服务企业履约尽责，持续提升物业服务水平，有序推进住宅小区物业规范化、标准化管理。到2024年底，街道基本建立党建引领基层治理框架下的物业服务管理工作机制，形成市、街道、社区、小区四级联动的工作格局，基本完成物业服务管理工作短板弱项整改，无物业服务小区“清零”行动取得阶段性成效，培育一批红色物业示范小区，物业管理制度和配套政策进一步完善，物业领域群众反映问题得到有力解决。

## 三、工作要求

(一) 加强组织领导。各社区、街道各职能部门要高度重视，提高政治站位，强化责任担当，切实把物业党建联建作为抓基层党建重点工作全力推进。要落实组织保障，主要领导亲自抓、分管领导具体抓，一级抓一级、层层抓落实，压实工作责任，优化工作措施，落实专人负责，确保完成深化物业党建联建提升物业服务水平任务清单各项要求。

(二) 充实工作力量。各社区、街道各职能部门要配足配

强工作人员，结合实际制定年度工作计划，确保每项工作有人抓、有人管、有人负责。各社区在成立环物委的基础上，要定期召开物业管理联席工作会议，提高工作效能，推动工作重心下移，力量下沉。

（三）加强协同协作。各社区、街道各职能部门要按照部门职能和责任分工，切实履职尽责，同时要构建高效协作机制，形成工作合力，提升基层物业管理质效。要落实“社区吹哨、部门报到”的工作机制，推动执法力量下沉小区，助力社区综合治理，打通基层治理“最后一米”。

（四）建立激励机制。推动符合条件的物业服务企业的党组织应建尽建。对于本方案实施后建成“党建+物业”小区示范点并经上级部门和街道验收通过的（创建标准详见附件），奖励物业服务企业3万元，所属社区奖励2万元。

（五）强化宣传引导。凝聚“群众+舆论+媒体”监督合力，用好相关部门、行业协会宣传平台，多渠道、多方式开展《民法典》、《福建省物业管理条例》等法律法规和政策宣传，选树先进典型，培育一批可借鉴、可复制、可推广的红色物业示范小区，发挥新闻媒体宣传监督作用，坚持正向舆论导向，引导行业良性发展、业主有序参与，打造营造良好的社会氛围。

附件：青阳街道深化物业党建联建提升物业服务水平任务清单

## 附件

# 青阳街道深化物业党建联建提升物业服务水平任务清单

重点工作	目标内容	工作内容	责任单位	完成时限
一、建立完善长效工作机制	(一)健全考核评价体系	将物业党建联建工作和物业管理工作纳入绩效评估体系。	党建办、社区发展办	长期坚持
		常态化开展住宅小区精细化考评，组织社区党组织、小区党组织和业主委员会考评小区物业服务品质，每年对物业服务企业履行合同情况提出评价意见。指导社区党组织每年对业主委员会履职情况进行评价。	党建办、社区发展办 综合执法队、安办 各社区	长期坚持
	(二)落实市场退出机制	建立物业服务企业行为“负面清单”，明确禁止行为。对发现存在“负面清单”行为的或精细化考评不达标的物业服务企业，限制承接新的项目物业服务，启动在管项目清退程序，督促社区在时限内组织业主大会依法表决解聘相关物业服务企业的事宜。	社区发展办，各社区	2024年完成，并长期坚持
	(三)建立联动协作机制	落实物业管理联席会议制度，每季度召开会议协调辖区内小区物业管理问题，依法依规查处物业管理方面违法违规行。	社区发展办，各社区	长期坚持
		指导督促辖区内有小区的社区成立环物委，将小区物业管理服务机构纳入小区治理体系范畴，协调处理小区物业管理有关事项，督促业委会和物业服务企业履行好职责。	社区发展办、各社区	长期坚持

重点工作	目标内容	工作内容	责任单位	完成时限
一、建立完善长效工作运转机制	(三)建立联动协作机制	推动物业管理融入基层社会治理和网格管理体系，住宅小区纳入社区网格管理范畴，动员物业管理兼职网格员。	党建办、社区发展办 综治办、各社区	长期坚持
		落实“社区吹哨、部门报到”机制，推动城管、市场监管、住建、消防和生态环境等部门执法力量进小区，减少因部门履职不到位引起的小区居民纠纷。	综合执法队、青阳市管所、社区发展办和安办等部门，各社区	长期坚持
		推动住宅小区物业服务企业负责人到企业所在社区报到、项目负责人到项目所在社区报到。	社区发展办、各社区	长期坚持
		落实机关企事业单位在职党员、干部到小区报到，担任所居住小区物业管理监督员，主动亮身份、做表率，参与小区议事协商。	党建办、各社区	长期坚持
二、持续深化物业党建联建	(一)加强物业服务企业小区党组织建设	推动符合条件的物业服务企业的党组织应建尽建，不断提高建制式小区党组织比例。按照“有机制、有队伍、有活动、有阵地”标准，培育创建一批示范性小区党组织。对无党员的物业服务企业开展“清零”行动，对未成立党组织的物业服务企业派遣党建指导员。2024年建成5个“红色物业”示范点或先锋岗。	党建办、各社区	2024年完成，并长期坚持
	(二)细化创建标准，健全完善制度	引导物业服务企业将党建工作要求写入公司章程，推动企业发展和党建工作互促互进。成立党组织或兼合式党组织。	党建办、社区发展办	长期坚持

重点工作	目标内容	工作内容	责任单位	完成时限
二、持续深化 物业党建联 建	(二) 细化创建 标准，健全完 善制度	积极推进住宅小区自治组织(业主委员会、临时物业管理委员会)全覆盖。按规定组织业主委员会改选换届，对任期届满未能如期换届改选的或未能及时成立业主委员会的，推动组建临时物业管理委员会。推动建设“红色业委会”，业委会成员党员比例应不低于50%。	党建办、社区发展办 各社区	长期坚持
		业主委员会在根据业主大会授权决定使用大额维修资金、支出公共收益、选聘物业服务企业、改造环境、完善公共设施等重大事项前，主动向小区党组织和社区两委报告，接受社区、小区党组织指导监督。推进社区党组织、小区党组织与业主委员会、物业服务企业“双向进入 交叉任职”。推动物业服务企业党组织与社区党组织签订党建联建协议，建立规范的党建联建议事制度，认领并实施社区党建服务项目，积极开展党建活动。	党建办、社区发展办、 各社区	长期坚持
三、推进规范 化物业服务	(一) 规范小区 公共收益管理	持续整治小区公共收益未按要求及时公示、公示内容虚漏假、公共收益管理支出不规范等问题，推动公共收益规范化管理；督促物业服务企业设立宣传专栏及时公开公共收益分配和使用情况，及时归集至公共收益至住宅专项维修资金专户或业主委员会专户。	社区发展办、各社区	长期坚持
		督促物业服务企业、业主委员会每年度开展公共收益年度审计。	社区发展办、各社区	长期坚持
	(二) 强化住宅 专项维修资金 管理	规范管理住宅专项维修资金补交续交、简便使用等，搭建住宅专项维修资金管理平台，推动住宅专项维修资金监管，强化政策宣传和业务培训，简化住宅专项维修资金申报流程和手续，提高住宅专项维修资金使用效率。	社区发展办、各社区	长期坚持

重点工作	目标内容	工作内容	责任单位	完成时限
三、推进规范化物业服务	(三) 强化公共安全保障	督促物业服务企业履行《福建省物业管理条例》、《福建省消防条例》等法律法规规定和物业服务合同约定的安全职责。推动创建物业领域安全生产标准化示范项目。	社区发展办、安办、各社区	长期坚持
四、推进物业管理提质增效	(一) 提高物业服务覆盖率	采取委托专业物业服务、小区业主自治管理、国企承接片区服务、镇街社区兜底等多举措推进无物业服务小区实现物业服务全覆盖。	社区发展办、各社区	2025年基本实现全覆盖
	(二) 推动矛盾纠纷就地化解	吸收“两代表一委员”、退休干部、老教师、律师、物业专家等“能人”充实调解员队伍，凝聚多元力量，推动矛盾纠纷就地化解。	党建办、网格办、综治办、各社区	长期坚持
	(三) 营造浓厚氛围	积极参与市里的各项评优评先活动，增强物业管理行业认同感、荣誉感、归属感。	党建办、社区发展办、各社区	长期坚持
		定期组织梳理总结小区物业党建联建、小区治理成效好的典型经验做法，形成一批可借鉴、可复制示范样板，加强推广宣传，发挥示范带动作用。	党建办、社区发展办、综治办、各社区	长期坚持
引导物业服务企业开展物业品牌和党建项目创建，通过新闻媒体等平台开展宣传。		党建办、社区发展办、社会事务办、各社区	长期坚持	





---

青阳街道党政办

2024年4月26日印发

---