

## /// 物业党建联建

安徽省合肥市将强化党建引领、提升物业服务水平,作为加强城市基层党建引领基层治理创新的重要举措,着力构建组织、工作、运行、服务“四个体系”,物业管理水平得到了有效提升。

## 构建同向发力的组织体系

合肥市、区两级分别成立物业行业党委,加强领导和指导,加大物业服务企业党组织组建力度,全市621家物业服务企业中,284家单独建立党组织,53家就近归入联合党支部,其余的均派驻了党建工作指导员。

合肥市健全“社区建党委—小区建支部—楼栋建小组”三级组织体系,全市建立小区党支部819个、楼栋党小组2000余个,实现党的组织和工作全覆盖;注重发挥社区党组织在业委会组建和换届中的主导作用,结合“四联四定”和在职党员到社区报到,引导机关企事业单位党员参与业委会竞选,全市新成立或换届的业委会中党员比例均超

安徽省亳州市充分发挥党建引领作用,全面实施“红色物业”工程,引导物业服务企业改进服务方式,完善服务措施,提升服务水平。

## 强化部署推动

亳州市实施“红色物业”三年行动计划,印发《亳州市推进居民小区“红色物业”实施意见》《关于加强城市居民小区党支部、庭院党支部、小区物业服务企业党支部建设的实施意见》《居民小区红色物业考核标准》《星级小区物业服务企业管理标准》等配套文件,成立市“红色物业”工作领导小组,负责全市“红色物业”工作统筹安排、综合协调和日常调度。

亳州建立市、县区、街道、社区四级联动工作机制,明确相关单位职责、任务和要求,并纳

合肥市：  
构建“四个体系” 推动小区物业服务提档升级

50%。蜀山区笔架山街道制定业委会委员“五不能”“六不宜”清单,加强审核把关,取消2个小区业委会12名候选人资格,坚决把不符合条件的人员拒之门外。

全市推行双向进入交叉任职,推荐社区“两委”成员进入业委会、党小组长和楼栋长担任业委会主任、业委会主任、物业负责人担任社区“两委”兼职委员;吸纳物业服务企业党员职工进入小区党支部任职,把他们培养成党组织领导基层治理的“臂膀”和“助手”。

## 构建权责明晰的工作体系

合肥拧紧上下贯通的责任链条,市、区两级党委组织部门发挥牵头抓总作用,将物业管理重要事项纳入城市基层党建与基层治理工作领导小组议事日程,统筹资源力量,定期调度推进;压实行业系统主管部门“抓

党建、抓业务”双重责任,推进市、区两级物业行业党委实体化运行,督促指导物业服务企业提供优质服务,履行社会责任;明晰街道社区属地责任,加强对物业服务企业党组织建立、作用发挥、工作开展的具体指导。

全市充分发挥街道社区党组织“轴心”作用,吸纳物业服务企业党组织负责人作为街道“大工委”、社区“大党委”兼职委员,开展组织共建、人才共育、阵地共享、活动共联、服务共促,推动物业服务企业主动融入城市网格化管理,积极参与社区网格走访、巡查、管理、服务等工作。

## 构建高效顺畅的运行体系

在小区,利用“周末议事厅”“板凳会议”等协商议事平台,完善社区党组织领导下的居委会、业委会或业主代表、物业服务企业共同参加的协调运行

机制,同步建立三方项目推进组,聚焦文明养犬、停车难、老旧小区加装电梯等“痛点”问题,联动处置、协同解决,并通过小区公示栏、业主微信群定期公示,引领群众有序参与物业服务中重大事项的事前、事中、事后全过程监督。

在社区,建立社区民情恳谈会、社区事务协调会、听证会等,对涉及群众利益相关事项进行公开,征集群众意见建议;定期召开党建联席会议,汇集群众诉求,拟定年度物业管理攻坚项目,列出需求、资源、服务、责任四项清单,实现“群众点单、社区派单、物业接单、多方助力”。社区层面无法解决的问题,及时提请街道党建联席会议会商。

## 构建系统配套的服务体系

合肥市完善考评机制,加强物业行业考核监管,引入第三

方机构,围绕组织建设、队伍建设、日常管理、服务质量、社会形象等,对物业服务企业进行星级评定,建立“红黑榜”制度,让物业服务企业有动力、有压力、有活力;连续两年对“党建好、服务好”的物业服务企业及党组织进行表彰;推广小区“红管家”等服务载体,发挥社区、小区党组织主导作用,联合物业服务企业、社会组织、党员志愿者、居民骨干等多方力量,为小区居民提供精准化、个性化服务;整合小区架空层等闲置资源,打造群众家门口的“红色微阵地”;将“三无”、老旧、自管小区和“城中村”管理作为服务民生的重要内容,建立应急管理机制。瑶海区探索依托区国资公司设立瑶海国资物管中心,对老旧小区进行“托管”服务,已对30个小区、20个零星楼栋实施物管服务,共计配备92名保安、34名保洁和18台车辆,受益居民达2.21万人。

亳州市：  
全面实施“红色物业”工程

平。坚持将物业企业党组织建设情况与信用信息管理、物业招投标、行业评先评优等挂钩,每年组织一次考评;建立居民小区物业服务“红黑榜”,对党建工作开展不力、管理不善的小区在《亳州晚报》、亳州广播电视台、亳州发布等本地有影响力的新闻媒体公开曝光。

针对市场失灵、自治失效、物业失管、群众失望的“四失”小区,由街道结合实际,引进“红色物业”服务公司提供保洁、保安、保维修、保活动、保宣传的“五保”服务;或者通过国有企业参股、引入社会资本和技术力量,成立“红色物业”公益性服务

实体,按照“低价有偿”市场化运作方式,提供不以盈利为目的的基本物业服务。

## 强化为民服务

全市建立社区党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业联席会议制度,强化“四位一体”工作运行机制,定期商讨解决小区内私搭乱建、车辆乱停、下水道堵塞、消防通道不畅等问题;建立社区矛盾纠纷化解中心,借鉴“枫桥经验”,由社区党组织牵头,协调处理小区物业管理中的矛盾纠纷。

亳州市充分利用居民小区

宣传栏、展示牌、道德墙、文明榜、向善榜等载体,宣传小区好人好事,引导构建和谐邻里关系。开展“最美物业人”“最美业主”等评选活动,挖掘宣传物业人的典型事迹,激发物业人的工作热情,提升物业服务行业形象;充分利用“红色物业”服务阵地,设立“红色物业”维修岗、家政岗、服务岗,组建“红色物业志愿队”,定期开展扶贫解困、关爱老人、捐资助学等志愿服务活动。目前,全市成立党员带头的“红色物业志愿服务队”48支,参与人数600余人次,解决群众各类问题困难9240余件。

淮南市：  
打好“三张牌” 建强“红管家”

安徽省淮南市坚持党建引领、促联动、抓监管,持续建强社区“红色管家”,全市城市社区治理水平得到有效提升。

## 打好党建引领牌

淮南市委制定出台《关于推进住宅小区物业管理全覆盖工作方案》和《关于开展党建引领物业管理全覆盖工作的指导意见》,按照“党建引领、依法治理、因地制宜、属地管理”的原则,指导县区对辖区内的小区物业管理服务情况进行调研摸排并分类施策,对有物业的小区,

着力在持续提升服务水平上下功夫;对老旧小区、保障房小区、安置房小区以及失管小区,采用“组团打包+兜底服务”相结合的方式,探索创新物业管理服务模式,逐步实现全市600多个小区物业管理服务全覆盖。

该市坚持抓党建与抓业务相结合,指导市房管局抓住党政机关机构改革契机,将加强物业企业行业党建工作列入相关业务科室职责,并成立市级物业企业行业党委;大力推广“红色物业”,采取单独组建、联合组建、选派党建工作指导员、发挥好群团组织作用等多种方式,实现物

业企业党的组织和工作全覆盖,全市267个物业企业组建党组织100余个,市县两级选派103名党建工作指导员。

## 打好社区共治牌

市委组织部联合市民政局、市房管局等6家单位制定下发《关于开展“四位一体”党建引领住宅小区物业管理工作的指导意见(试行)》,创新“社区党组织+社区居委会+业主委员会+物业服务企业”的社区物业管理新模式;推行“双向进入、交叉任职”,指导社区党组

织负责人兼任物业管理公司质量总监,物业管理公司负责人兼任社区居委会委员,提升小区管理服务水平;建立由社区党组织牵头,物业企业、业主委员会、群众代表以及包保小区的公安、城管、信访等部门有关人员共同参加的党群联席会议制度,指导县区细化议事规则和工作流程。全市2020年研究涉及物业服务管理的矛盾纠纷、居民关注的重大事项1014次,协商解决有关问题537个。

## 打好行业监管牌

淮南市健全完善公示公开制度,指导物业公司在小区显著位置设置公示栏,对企业信息、服务事项、服务期限、收费标准、客服电话、投诉报修流程等内容进行长期公开,对物

业服务计费项目和标准、费用缴纳、公用设施设备经营收入等情况进行定期公示;推行物业企业“红黄榜”,指导县区每年对辖区物业企业进行考核排名,对排名靠前进入“红榜”的物业企业,在物业项目招投标以及申报物业管理规范化精品项目时给予优先考虑,对排名靠后纳入“黄榜”的,由社区党组织对其负责人进行谈话提醒,情节严重的由小区业主大会启动物业项目退出程序;结合全国文明城市创建工作,在淮南先锋网、淮南发布公众号、淮南日报等建立宣传专栏,大力宣传物业服务群众的典型事迹;对住宅小区内秩序混乱、私搭乱建等不良现象,特别是物业企业不能履约服务的及时曝光,切实发挥舆论监督作用。