

日照市：“红色物业”助推精致城市建设

今年以来，山东省日照市坚持党建引领物业管理服务，健全完善“红色物业”体制机制，聚力打造精致城市，物业管理服务的精细化、规范化水平不断提升，群众获得感、幸福感进一步增强。相关做法多次在全国和省级学习强国平台刊发推广。

打造“红色引擎”，夯实“红色物业”组织基础。日照市健全物业行业党建引领体制。市、区（县）依托住建部门成立物业行业党组织，组织、编制部门明确街道承担物业管理职责的机构，核增人员编制、实体化运转，社区设立环境和物业管理委员会，构建起上下联动、一贯到底的党建引领物业管理服务组织体系和工作机制。

扩大物业企业党的组织覆盖。通过单独组建、网格联建、选派党建指导员等方式，推动物业企业党组织应建尽建，推动社区、物业“双向进入、交叉任职”。目前，70家符合条件的物业企业成立党组织，建立联合党支部40个，选派党建指导员82人，29名物业企业党员担任社区党组织兼职成员。20名符合条件的社区“两委”成员依法依规兼任业主委员会委员，171名熟悉物业工作的社区“两委”成员、在职党员兼任物业企业义务监督员，推动社区治理与物业服务互促双强。

加强“红色业委会”建设。引导党员业主带头参加业委会选举，探索社区党组织在业委会组建、换届中行使“结构建议

权”和“人选建议权”，明确新建、换届业委会党员比例不低于60%。

激活“红色细胞”，拓宽“红色物业”联建路径。充实“红色网格”共建力量。推动物业项目党员负责人担任网格党支部书记，网格党支部书记兼任网格员，全市1030名物业企业党员骨干、党员业主兼任社区网格员、街长、楼长。

推广“红色物业”托管模式。列支财政资金1.53亿元用于老旧小区改造，探索国企托底、公司管理、合并管理、三方共建、社企联合、业主自治等模式，突出公益性底色，实行市场化运作，物业管理服务覆盖395个老旧小区。

实施“红色骨干”培养计划。区（县）住建、民政部门会同街道党工委对物业企业监督管理人员、业委会委员进行全覆盖培训；摸排培养物业企业管理骨干、服务标兵和技术能手，将17名物业企业（项目）负责人培养成入党积极分子，16名党员培养为企业业务骨干。

延展“红色链条”，强化“红色物业”工作机制。日照市建立协调联动机制。组织、住建部门牵头，物业行业党组织具体召集，街道党工委和政法、民政、执法、公安、司法、市场监管等部门相关负责人参与，每季度召开“红色物业”党建联席会议，联动解决重点难点问题。

健全协商议事机制。街道社区党组织发挥领导作用，推

动居委会、业委会、物业企业“三驾马车”同向发力、同频共振、同轴共转，召开物业管理服务联席会、网格议事会，业主恳谈会、纠纷调解会等495次，解决停车难、环境卫生脏乱差等问题1178个。

完善考核评价机制。将“红色物业”“红色业委会”建设情况纳入精致城市管理综合考核，制定物业服务质量综合评价指导意见、物业服务企业退出项目管理办法，建立由物业行业党组织牵头，街道社区党组织、党员群众代表参与的考评机制，突出街道社区评价权重，结果作为物业企业信用等级评定、财政资金奖励、收费标准调整、合同续聘等重要依据，已退出物业企业项目3个。

临沂市：擦亮“沂蒙红管家 服务三六五”品牌

山东省临沂市是沂蒙精神发源地、红色基因富集区。为大力传承弘扬沂蒙精神，回应人民对美好城市生活新期待，临沂市深化“沂蒙红管家 服务三六五”创建活动，助推物业行业融入社区治理，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

建组织，扩覆盖，强化物业行业党建引领。临沂市聚焦业务指导覆盖，市县两级成立沂蒙红色物业工作领导小组及其办公室，抓统筹、抓部署；13个县区全部成立物业行业党委、协会，抓指导、抓推进，引导全市635家物业企业持续擦亮“沂蒙红管家 服务三六五”品牌。

聚焦党的组织覆盖，通过单独建、联合建等方式，推动符合条件的185家物业企业、95个业委会建立党组织；对暂不具备建立党组织条件的，选派党建指导员，实现党的工作全覆盖。

聚焦队伍建设，选派395名“红领书记”到城市社区党组织任职，推动193名社区干部、小区党支部成员进入业委会，375名物业企业负责人、业委会成员担任社区“两委”兼职委员，织密了物业行业的“红色脉络”。

抓标准，树品牌，提升物业管理服务质量。临沂市开展品牌创建标准。累计举

办“红色物业大讲堂”7期，引导物业企业提升服务标准。出台《临沂市物业服务指导标准》，细化13类、144项内容，健全了制度化、规范化的物业行业标准体系。

实施星级评定抓示范。开展物业企业星级评定工作，首批评定四星级以上物业企业党组织30家，打造金城社区、奥正社区等4处沂蒙红色物业示范点，带动全市物业行业提档升级。

设立“红黑榜”强激励。每季度对纳入物业管理小区进行量化考核，发布物业企业“红黑榜”并在媒体公开公示，

对列入“黑榜”企业进行重点监管。累计评选最美物业、最差物业165家，约谈企业负责人126人次。今年1—10月份，全市“12345”政务服务热线市级受理物业投诉工单数量同比下降39.3%。

抓整治，强监管，推动物业融入社区治理。临沂市深化重点整治。通过开展“敲门行动”，走访率达到90%以上，共排查电梯维保、漏雨渗水等问题2376个，建立问题台账，集中抓好整治，全面提升物业服务水平和社区治理水平。

深化五级监管。制定《物业管理小区质量评价办法》，健

全完善市级监管县区、县区监管街道、街道监管社区、社区监管企业、企业监管项目的五级监管制度，规范指导各级物业管理工作。建设“智慧沂蒙”物业服务平台，加强对全市物业服务小区“三会三公开”落实情况的监管，推动业主反映问题第一时间得到解决。

深化共商共治。建立社区党组织领导下，居委会、业委会、物业企业共同参与的“四位一体”协商共治机制，整合住建、民政等多方力量，构筑起条块协同的“大联勤”共治格局，共召开物业管理联席会185次、解决居民需求4196余条。

德州市：抓实小区微治理 构建共治新格局

山东省德州市把党建引领小区治理作为突破口，全力打造“党建引领、居民自治、各方联动”的治理格局，有效破解物业管理难题，增强城市基层治理效能。

坚持党建引领，注入“红色动能”。以提升城市基层党建为基础，坚持把党的领导嵌入物业管理服务中。一是健全组织。突出党建引领小区治理，全市584个小区成立党组织，做实“街道党工委—社区党总支—小区党支部—楼宇党小组”四级组织架构，加强对物业服务企业的引领。

二是充实力量。市、县、镇、街道下沉1660个编制，保证每个

社区不少于2名机关干部承担行政性事务，让基层干部腾出精力抓党建、抓治理、抓服务。全市配备967个小区党支部书记，明确工作职责，1081名社区专职工作者、4325名网格员、4861名楼道红管家，全部在小区党支部领导下开展工作。

三是建强阵地。全面加强党群服务中心体系和功能建设，市县投资7000余万元，统一打造488处党群服务中心（站），建强基层治理、服务群众的的前沿阵地。

强化作用发挥，建强红色业委会。一是加快组建。积极推动有条件的居民小区组建业主委员会，今年以来全市备案

业主委员会405个，较去年底增加258个，增长2.7倍。

二是双重管理。组织机关企事业单位党员干部到居住小区报到，接受所在单位党组织和小区党支部双重管理。引导党员干部争当楼长、楼道长，按程序参选业委会、业委会，选不上的充实到志愿者队伍中，参与小区志愿服务。全市业委会成员中机关干部占45%，党员占比达到60%以上，保证业委会红色属性。

三是发挥作用。在小区党支部领导下，发挥业委会反映业主诉求、维护合法权益等方面积极作用，倒逼物业企业提升服务标准。乐陵市制定出

台《关于业主大会解聘、选聘物业服务企业实施意见（试行）》，健全物业企业“出入”机制。今年以来，全市“红色业委会”对23个物业公司下达整改通知，依法依规撤换12个物业公司，最大限度维护好公平民意。

完善议事机制，打造治理共同体。一是完善制度。建立“月月说事”制度，小区党组织每月召集业委会、物业公司、驻区单位、居民代表等召开联席会议，制定7类14项议事规则和工作流程，共同协商解决居民关心的热点难点问题。

二是上下联动。定期组织联席会议成员到小区实地巡查

发现问题，涉及物业管理、基础设施建设、环境卫生等重大事项，按照“五议一备两公开”程序解决。结合网格化管理，深化体现了“街呼区应、上下联动”工作机制，解决好基层看得见但解决不了的问题，保证小事不出小区、大事不出社区。

三是整治提升。开展物业领域乱象集中整治，推动综合执法力量下小区，今年以来，全市共下达整改通知944份，开展行政约谈263次，行政处罚74.38万元。群众反映强烈的私搭乱建、乱堆杂物、侵占公共绿地、堵塞消防通道、违规饲养动物、私拉乱接电线等问题明显减少。

聊城市：补齐无物业小区服务短板

今年以来，山东省聊城市坚持党建引领基层治理，聚焦破解无物业居民小区治理难题，创新举措、攻坚克难，着力构建共建共治共享的居民小区治理新格局。

突出精准施策，着力补齐无物业小区服务短板。聊城市坚持因地制宜，区分不同类型规模居民小区特点，多措并举、精准施策，扩大无物业居民小区服务覆盖。

一是坚持企业主导。统筹各类政策资源，通过引入国有物业服务企业、将各类型小区成片打包等方式，提供物业兜底服务，目前已有355个无物业小区实现物业服务覆盖，

物业覆盖率提升近30%。

二是突出居民自治。积极打造组织共建、资源共享、协同互动、城乡融合的党建联合体，把党建引领破解城市基层治理难题与抓党建促决战决胜脱贫攻坚相结合，引导城市社区党组织和农村党组织结对共建，在40余个无物业小区引入农村党组织领办的劳务（物业）合作社，拓宽就业扶贫渠道，实现物业服务覆盖。

三是夯实工作基础。立足城市居民需求，积极组织农产品产销对接，采取在小区“红旗驿站”设立“扶贫便利店”、线上点单预订等方式，以

消费扶贫巩固脱贫成果，为扩大物业服务覆盖打牢基础、提供保障。

坚持内外兼修，扎实推进老旧小区改造提升。聊城市抓住老旧小区改造提升有利契机，强化组织领导、突出精细治理，提升物业服务管理水平。

一方面，完善组织体系。根据党员情况成立小区党支部，依托楼栋建立党小组，在党员业主中推选党员中心户，建立健全“小区党支部—楼栋党小组—党员中心户”三级居民小区组织体系和治理架构。

另一方面，突出精准精细。坚持“一区一策”，将群众

意愿贯穿改造提升设计、实施、评估全过程，充分发挥街道社区党组织领导和协调作用，通过组织召开居民群众广泛参与的小区恳谈会，面对面倾听诉求、沟通情况、确定方案。64个小区改造预计11月份全部完工，并实现物业服务全覆盖。

做优红旗驿站，搭建共商共建共治共享平台。聊城市一是强化组织融合，由小区党支部书记兼任“红旗驿站”站长，择优吸纳业主委员会成员和物业服务企业负责人担任副站长，实行小区党支部、业主委员会、物业服务企业三方在“红旗驿站”交叉任职。

二是强化机制融合，整合闲置公共用房、志愿服务岗亭等资源，设立“红旗驿站”党群活动室，健全完善运行服务制度和党支部领导下的业主委员会、物业服务企业协调机制。

三是强化服务融合，结合“双报到”工作机制和“三遍访”纾难解困行动，推动各级党员干部走进“红旗驿站”听民情、顺民意、解民忧、聚民心，积极培育群众身边的“红旗好人”、“红旗家庭”，总结“红旗故事”，倡树良好道德风尚。截至目前，全市共建成“红旗驿站”1014个，开展为民服务4万余次，受益群众达13万余人次。

滨州市：健全“三个体系”创新城市物业服务管理模式

山东省滨州市围绕健全责任、组织、服务“三个体系”，发挥党的政治优势和组织优势，提高城市物业服务管理水平。

一是健全责任体系。10月23日，市委党的建设领导小组2020年度第三次会议专门研究《全市加强业委会建设三年行动实施方案》，明确业委会建设措施和路径，启动业委会组建“百日攻坚”，着力解决组建率不高、发挥作用不好等问题。该市先后制定出台《加强

“红色物业”建设提升城市基层治理水平的实施意见》和《成立“红色物业”联盟的指导意见》《规范业委会建设的指导意见》，明确“红色物业”建设的制度设计、推进机制和重点任务。

强化街道主体责任，推动在街道乡村规划建设管理办公室加挂物业管理办公室牌子，让“红色物业”在基层有机构管、有人推、有条件抓。

二是健全组织体系。纵向上，抓行业。依托物业主管部门，市、县市区全部成立物

业行业党组织，推动行业党建、行业管理与社区治理深度融合。依托滨州市高级技工学校红色阵地优势和职教资源优势，创新打造全省首家物业行业党校，并举办首期培训班，逐步完善理论研究、党性教育、骨干培训、人才培养等功能。

横向上，抓覆盖。在物业服务企业，开展党建工作摸底排查，启动党组织覆盖集中攻坚行动，“一企一策”制定组建方案，采取符合条件的单建、党员人数少的联建、暂不具备

条件的选派党建指导员等方式，建立党组织45个，选派党建指导员246名，实现党的组织和工作全覆盖。

三是健全服务体系。开展“党徽闪耀·创城有我”志愿服务活动，496个小区的主要通道竖起“物业人—创城先锋队”旗帜，聚合物业力量，决胜全国文明城市创建工作。探索建立物业服务企业综合评价机制，组织街道社区现场打分，建立“红黑榜”，对排名靠前和排名靠后的各25家企业在新闻媒体公示。

菏泽市：“红色物业”提升城市基层治理水平

山东省菏泽市共有城市小区628个，物业企业441家。自2018年起，菏泽市聚焦破解小区党的领导弱化、物业矛盾突出、基层治理低效等难题，全区域、全链条、全要素、全周期推进“红色物业”品牌建设，通过小区党组织建设建设提升，在小区层面集中释放党的领导，有效提升了城市基层治理精细化水平。

全链条构建红色体系，实现党的领导深入末梢。菏泽市紧紧抓机制建设这个总纲，建立制度健全、架构稳定、运转流畅、群众满意的红色物业全链条推进机制，突出小区党组织领导物业企业的整体设计。

一方面，构建“市—区（县）—街道—社区—小区”五级党组织书记抓“红色物业”工作机制，市委书记将“红色物业”作为“一事一品牌”攻坚项目，各级党组织书记带头到现场解、职能部门协同办、驻区单位合力治，将问题化解在小区内。另一方面，构建“小区党组织领导业委会、物业企业2个治理单元，联合N个辖区单位共驻共建”的“1+2+N”小区红色治理机制，推动全市572个小区成立党支部，326个小区成立业委会，物业企业党组织应建尽建，实现了党对城市基层各类组织和各项事务的全方位、全周期领导。

全要素加强基础保障，实现党的阵地稳固有力。菏泽市紧紧抓基础保障这个动力

之源，加强小区党组织对物业企业和业委会的领导能力。

一是强化人员保障。通过小区党员选举一批、上级党组织派任一批、递进培养储备一批等方式，选优配强小区支部书记566人。从机关事业单位向物业企业选派党建指导员182名，积极推行物业企业管理层和小区党组织委员“双向进入、交叉任职”，确保物业服务这个着力点，做实小区党组织领导下的物业服务工作机制。

二是强化阵地保障。围绕清理开发商、物业企业非法侵占公共用房这一最大难题，联合住建、公安、城管等10余个部门开展公共配套集中清理，为535个小区腾出党支部及各类公共用房11.7万平方米，价值约5.8亿元，为党员群众提供了家门口的学习场所。

三是强化经费保障。通过为民服务经费列支、资产经营、党费拨返等方式，拓展小区党组织经费来源渠道，有力激发了小区党组织干事创业动力。

全周期优化民生服务，实现党的声音一呼百应。菏泽市紧紧抓为居民提供精准优良服务这个着力点，做实小区党组织领导下的物业服务工作机制。

一是强化物业服务质量管理。评选党组织引领力强、服务质量好的市级红色物业示范点130个，对服务不到位的6家物业企业及时清理整顿。

二是构建三方协商机制，推行由小区党组织领导业委会、物业企业三方议事办事体系，近年来，共同研究化解物业业主矛盾963件，404个小区实现业主零上访。

三是加强民生服务。依托物业企业搭建智慧小区、为民代办、资源共享等服务平台，1257个机关事业单位、社会组织及5.9万名在职党员下沉小区参与共驻共建，开展送法上门、免费义诊、政策宣讲等公益活动6800余次，打通了服务群众“最后一百米”。疫情期间，小区党组织发动物业企业、党员、业主等防疫力量4.6万人次，进行拉网式地毯式排查，确保了小区内未发生1起人传人感染病例。

四是加强民生服务。依托物业企业搭建智慧小区、为民代办、资源共享等服务平台，1257个机关事业单位、社会组织及5.9万名在职党员下沉小区参与共驻共建，开展送法上门、免费义诊、政策宣讲等公益活动6800余次，打通了服务群众“最后一百米”。疫情期间，小区党组织发动物业企业、党员、业主等防疫力量4.6万人次，进行拉网式地毯式排查，确保了小区内未发生1起人传人感染病例。

五是加强民生服务。依托物业企业搭建智慧小区、为民代办、资源共享等服务平台，1257个机关事业单位、社会组织及5.9万名在职党员下沉小区参与共驻共建，开展送法上门、免费义诊、政策宣讲等公益活动6800余次，打通了服务群众“最后一百米”。疫情期间，小区党组织发动物业企业、党员、业主等防疫力量4.6万人次，进行拉网式地毯式排查，确保了小区内未发生1起人传人感染病例。

六是加强民生服务。依托物业企业搭建智慧小区、为民代办、资源共享等服务平台，1257个机关事业单位、社会组织及5.9万名在职党员下沉小区参与共驻共建，开展送法上门、免费义诊、政策宣讲等公益活动6800余次，打通了服务群众“最后一百米”。疫情期间，小区党组织发动物业企业、党员、业主等防疫力量4.6万人次，进行拉网式地毯式排查，确保了小区内未发生1起人传人感染病例。

七是加强民生服务。依托物业企业搭建智慧小区、为民代办、资源共享等服务平台，1257个机关事业单位、社会组织及5.9万名在职党员下沉小区参与共驻共建，开展送法上门、免费义诊、政策宣讲等公益活动6800余次，打通了服务群众“最后一百米”。疫情期间，小区党组织发动物业企业、党员、业主等防疫力量4.6万人次，进行拉网式地毯式排查，确保了小区内未发生1起人传人感染病例。