

# 凤台县：“三力”齐发推动党建引领物业管理全覆盖

“有了‘小管家’，环境大变样。”今年“五一”假期，家住安徽省淮南市凤台县城关镇粮食局小区的童先生心里乐开了花，锈蚀漏水的排水管道全部更换，居民楼外墙粉刷一新，小区里不仅安装了路灯、硬化了路面，还新划了停车位。几个月前，粮食局小区花坛杂草长到膝盖、生活垃圾被到处乱丢、往来车辆随处停放……如今，小区面貌截然不同了，楼梯有物管人员定时清理，车辆停放井然有序，随处乱贴的小广告也不见了。这样的变化不仅仅发生在粮食局小区，目前凤台县107家建成区小区几乎都发生了翻天覆地的变化。随着19家物业公司进驻，全县30家新建小区、77家老旧小区已实现物业管理全覆盖。

2020年以来，凤台县实施党建引领物业服务管理，使物业服务企业和业主委员会实现党的组织和工作全面覆盖，党组织领导下的多方联动服务机制有效运行，提升物业服务管理专业化、精细化、规范化水平，深入推进和谐优美文明社区建设。

## 定点联系 组织引领 激发物业管理新活力

对于引进物业服务，凤台县城关镇东城社区的居民胡焕胜感触颇深，在这里居住了60多年的他经历了无人管理的无奈，也看到了小区从“脏乱差”到“洁净美”的转变。这一切的变化，得益于全县推行的“点对点”“一对一”定点联系机制。

凤台县城关镇有住宅小区107个，其中老旧小区77个、无物业管理小区75个，涉及居民约2.3万户，共计7.7万人，物业服务面积约600万平方米，其中商业面积约74万平方米，这一情况为辖区物业服务全覆盖的实现带来一定困难。为尽快引进物业服务，使每一个小区的居民都享受到优质的物业服务，凤台县委组织部制定下发《关于建立县级党员领导干部社区联系点的通知》，建立了县级党员领导干部社区联系点制度，全县16名县级党员领导干部对16个社区进行一对一、点对点联系，带头到社区报到，开展相关工作。同时，凤台县建立党建引领物业管理全覆盖工作周调度制度，每周在县委组织部会议室召集各单位对相关工作进行调度部署，参考全县小区的规模、所在区域情况、共用设施设备等因素，因地制宜将无物业管理区域进行科学合理划分，定人定岗定责，给无人管理的区域画好“格子”、布好“棋局”、找到“管家”。

胡焕胜对物业服务的引入拍手叫好，但心里也有隐隐地担忧：“小区会不会面临像以前一样被弃管的尴尬境地？物业管理和保洁是否能长期坚持？有没有行业协会来管理物业？”

在走访调研中，县委组织部广泛搜集民意，并通过镇社区网格员巡查了解居民诉求，听取居民建议。在引入物业公司后，县委组织部就指导成立物业行业党委，行业党委书记由县住建局副局长担任，协会成员由相关科室负责人和物业企业党员负责人等共13人组成，对物业管理区域内的住户信息、管理状态、存在问题和业主意见建议等情况进行全面摸底、梳理，有力发挥了党建引领物业企业全覆盖工作中党组织的重要作用。行业党委成员多次深入物业管理企业指导党建和业务工作，按照社区和物业管理属性分片区召开座谈会并深入调研，召开由社区“两委”干部、居民代表、五老人员、辖区单位负责人参加的征求意见会。行业党委鼓励各物业管理企业要在党组织的领导之下，建强组织、做精业务，为美化社区环境、做好精细化服务贡献自己的力量。

## 党员先行 党建示范 增添物业管理新动力

小区垃圾杂物乱堆乱扔、楼道内车辆及共享单车无序停放、消防通道检查不及时……这一系列老旧小区所存在的共性问题给凤台县明珠社区的环境提升、社区品质建设带来了困扰，也成为让物业管理头疼的难题。

日前，由驻明珠社区的在职党员们所组建的“党员志愿者”团队，对辖区内的水利局、二厂、渔业管理站等三个小区的外围及各楼道进行排摸，发现问题“随手拍”。同时，党员志愿者团队还与小区物业相关负责人同行巡视，发现问题及时整改，避免中间“转一手”的麻烦。在发现大市场小区附近有一块空地堆满了垃圾和废品后，党员志愿者现场用手机拍照并通过网格信息平台APP上传系统，城关镇物业办接到消息后提出办理意见，联合物业管理公司调集人手和车辆迅速将垃圾清运完毕，随后在空地设置提醒告示，避免此类现象再次发生。办结后党员志愿者会再回到现场，将整改后的情况拍照上传，做到事前、事中、事后三张图，形成处理闭环，两个工作日内即将居民反映的问题处理完毕。

这仅仅是全县党员参与社区物业管理的一个缩影。为积极探索“全域治理”，推动物业

▶安徽省淮南市凤台县委常委、组织部长叶宜声为物业公司新发展党员佩戴党徽。

▼安徽省淮南市凤台县安馨物业公司员工在清洁社区卫生。



管理全覆盖工作落地见效，营造共建共治共享社会治理格局，凤台县委组织部制定出台了《关于在开展党建引领物业管理全覆盖工作中推深做实“社区吹哨、党员报到”制度的通知》，鼓励和引导在职党员每月28日结合主题党日进社区开展政策宣讲、志愿服务、综合治理等活动，当好“宣传员”“服务员”“示范员”。明珠社区联合县水利局在职党员在老旧小区开展文明创建宣传；联合县市政管理处古城菜市场开展扫黑除恶宣传活动……各类活动在在职党员的积极参与下有序开展，活动载体更加丰富，活动的品质和吸引力也得到了提升。截至目前，3220名报到在职党员实现“八小时外”在报到地参加组织生活，履行党员权利和义务，奠定党建引领物业管理全覆盖的扎实基础。

物业管理作为城市社区管理工作的重要组成部分，与居民生活息息相关，是群众关注的焦点，也是基层治理的难点。凤台县党员领导干部多次深入社区，召开“红色物业联盟”征求意见会，充分听取居民代表意见，反复酝酿讨论，对涉及居民关心的道路、消防、水电等5个难点问题制定出切实可行的解决方案。凤台县委组织

部强化党建引领，把支部建在物业企业中，建立健全社区“两委”、业主委员会和物业服务企业议事协调机制，唱好“群英会”、打好“合力牌”，共同推进城市基层治理提质增效。在全县单独组建的10个物业企业党组织中，凤台县进一步深化社区党组织、居委会、业委会、物业服务企业“四位一体”工作机制，推进32个小区实现物业服务事项公示，在15个社区建立党群联系制度，39人参与交叉任职。对党员不足3人的物业企业，通过与相邻物业企业或所在社区联合组建方式，成立联合党组织；对无党员物业企业，由乡镇或社区派驻党建指导员，实现党的工作全覆盖。同时，凤台县结合明确具体标准推进“红色物业”规范化管理，按照组织建设、队伍建设、日常管理、服务质量、社会形象五项标准，坚持党建工作与物业服务并重，着力培树一批党组织引领力强、行业带动力强、社会影响力强的“金牌红色物业”。

## 党群联席 政企互通 凝聚物业管理新合力

如何发挥党的政治优势和组织优势，向物业企业和居民群

众传递党的声音、宣传党的政策，同时做到加强联动，问计于民，化解社区治理矛盾纠纷，促使物业企业提升服务水平？凤台县委组织部聚焦物业管理服务难点，以共建相融合，以党群联系制度为纽带，共同画好“红色物业”同心圆。凤台县指导乡镇社区制定《党群联席会议制度》，将社区“两委”成员、小区物业管理企业负责人、业主委员会负责人、民警、城管、部分居民代表纳入党群联席会议小组成员，成员名单和制度上墙，明确议事规则和工作流程；督促社区定期召开党群联席会议，就辖区居民关心的热点难点问题及乡镇和社区的中心工作、重点工作进行安排部署。各社区党群联席会议根据辖区实际情况拿出具体措施，推进各成员思想同心、目标同向、行动同步，合力推进小区管理工作全面升级。

凤台县积极落实“双向进入、交叉任职”机制，全县5个物业企业党员负责同志进入社区党组织担任兼职委员，19个物业企业负责人进入社区居委会担任兼职委员；16个社区“两委”班子成员进入物业企业担任物业服务企业质量总监，实现“你中有我、我中有你”，共同实现“营造良好环境、提升服务品质”的目标。在党群联系、社会互通、交叉任职、上下联动的工作机制下，居委会、业委会、物业公司等多方力量共同发力，实施“双报到、双认领”工作，搭建起共商共建共享的新平台，凝聚起党建引领物业管理全覆盖的新合力。

从科学管理入手，从制度设计出发，一切以为群众办实事为落脚点，通过向镇社区赋能、向企业赋技，凤台县积极探索建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，破解市场失灵、自治失效、群众失望等难题，形成了以党建引领的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，破解市场失灵、自治失效、群众失望等难题，形成了以党建引领的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，打通了社区治理“最后一公里”。