

磐石市：

党建引领“红心物业” 激活基层治理“一池春水”

吉林省吉林市磐石市围绕强化党建引领城市基层治理，聚焦“治理优良、底线守牢、服务优质、群众满意”四大目标，精准把握联动力度、治理精度、整治深度、服务温度“四个维度”，深入实施“红心物业”工程，坚持把党的组织覆盖到物业、把党的力量充实到物业，切实解决好群众身边“关键小事”，有效破解物业管理难题，不断提升居民的生活品质和幸福感，以党建引领持续提高物业治理水平，促进城市基层治理提质增效。

坚持党建引领 增强联动力度

磐石市始终坚持把党建引领贯穿到物业治理各方面全过程，按照“党建引领、分类实施、市场运作、社会参与、多元共治”原则，实行市、街道、社区、网格统筹联动，组织城区34家物业服务企业成立物业协会，全覆盖建立县级“物业行业党支部”，在协会党支部的引领下，定期组织物业协会党员及工作人员学习党的二十大精神 and 宣传培训省条例及配套政策文件等活动。推动建立街道“红心物业联盟”、社区“红心物业联席会”，高标准打造鼎丰睿园、建华新苑、汇城国樾府、琉森小镇等12个“红心物业”示范项目，同步在鼎丰、隆昌、建华、汇城等12家物业服务企业组建党支部，将物业服务与党建工作、物企党支部和社区党支部相结合，全面开展“红色物业”服务工作，将“红色物业”服务覆盖至72个小区。深入实施“双向进入、交叉任职”，推动12个社区60名“两委”班子成员进入业委会、物管会，78名

业委会主任、物业企业负责人担任社区“两委”兼职委员。研究制定《关于住宅小区成立业主委员会、物业管理委员会的实施方案》，严格按照新成立的业委会中党员比例不低于50%的要求，采取发展党员计划倾向、招聘党员职工、选派党建指导员等方式助推磐石市业委会、物管会全覆盖。构建起上下贯通、条块结合、全面覆盖的物业领域党组织体系。指导推动物业服务企业党组织建设“红心物业”活动阵地，做到有场所、有设施、有标识、有载体、有制度。

织密组织体系 提高治理精度

磐石市聚焦精细化社会治理，着力构建物业企业、社会组织、街道社区、市直部门等多方参与的共治模式，积极推进“红心物业”党组织加入社区党建联建，以社区党建联建为载体，与社区、居民共同开展红色观影、跳蚤集市等各类联建共建活动，形成组织引领、社区搭台、群众唱戏的和谐共促局面。截至目前，全市“红心物业”联合社区开展文化进万家、环境卫生整治等活动60余次，用“红色行动”让居民感受“红色温暖”。

将物业治理与“双报到”深度融合，常态化组织2675名在职机关党员干部、教师、医务工作者下沉小区开展物业治理服务工作，集中开展环境卫生整治活动8次，出动3000余人次，清理楼道垃圾10余吨、野广告1035个单元。

提高专业化物业服务覆盖率，推进社区代管小区向专业化物业服务过渡，建立全市社区代管小区台账，以就近的



磐石市东盛社区党委会同建华物业及建华小区物管会共议小区治理难题。

原则，确定《磐石市社区代管小区接管划分明细表》，组织街道办事处及社区与企业对接，根据每个小区实际情况，制定并签订物业服务合同，组织域内信誉好、服务质量优、群众满意度高的鼎丰和隆昌两家“红心物业”公司入驻小区全覆盖接管53个社区代管小区物业服务。将专业化物业服务面积提高至580.8万平方米，比重提升为86.89%。

强化考评机制 延伸整治深度

磐石市持续完善物业服务企业“红黑榜”评价机制，根据《吉林省住宅小区物业服务质量评价办法》，结合本地实际，制定《磐石市住宅小区物业服务质量评价实施方案》，组织街道办事处、社区和物业服务企业进行培训，联合市执法局、街道办事处、社区党组织、协会党支部等相关部门组成考核评价小组，每半年对全市35家物业服务企业开展一次评价，年终开展综合评价，按照5:3:2比例，实行居民群众、行管部门、街道社区多方评价赋分，按照10%比例设置“红榜”“黑榜”，以强化正向激励、反向倒逼的方式对“红榜”物业颁发证书，在发展党员、承接项目、评先评优等方面予以奖励，对连续多次出现在“黑榜”拒不整改的物业企业取消其从业资格，结果在全市各媒体进行公示。截至目前，已开展物业企业“红黑榜”评价1次，确定全市“红榜”物业服务企业3家，通过物业行业协会与联通公司合作为“红榜”物业公司赞助11万元物资予以奖励。确定全市“黑榜”物业服



磐石市鼎丰物业组织小区居民开展“跳蚤市场”活动。

务企业2家，坚持鞭策与扶持并举，并实行末位淘汰制，对排名最后且群众反映强烈的物业予以清退，对管理老旧小区居多的“黑榜”物业进行实地调研，有针对性选派从业时间长、管理经验丰富的人员进驻企业开展实地指导。同时，加快推进老旧小区改造，以实际举措帮扶尚处于“黑榜”的企业切实增强服务能力、提升服务质效。

办好为民实事 提升服务温度

磐石市聚焦住宅小区突出问题与居民多元化、个性化需求，着力构建“一核多元”管理机制，即以社区党委为核心，建立健全居委会、网格党组织、业委会（物管会）、“红心物业”协同联动机制。依托“社区议事会”“楼院会议”等共建议事会，结合“我为群众办实事”活动，常态化开展居民协商议事，回应居民诉求，大力解决小区噪音扰民、车辆乱停、下水道堵塞、充电桩安装等民生问题1000余件，真

正将群众操心事、烦心事、揪心事化解在“家门口”。注重整合多方力量，凝聚共治合力，充分发动辖区在职党员、网格员、楼院长、志愿者、“红心物业”职工、辖区居民及新业态新就业群体等参与物业监督管理，组建志愿服务队、健康服务队、普法服务队、便民服务队等志愿服务队伍，精心设计环境清理、文艺表演、技能培训、爱心捐助等一批志愿服务项目，去年以来，开展各类志愿服务活动500余次。全市各社区积极组织“红心物业”党组织开展走访入户，服务孤寡老人、残疾人、留守儿童等特殊群体20余人次，主动收集民情民意，真正让党组织的关爱看得见、摸得着、感受得到。

磐石市将持续打造“红心物业”示范项目，推动完善组织领导体系、创新搭建平台载体、健全工作运行机制，建立起“党建引领、行业主管、基层主抓”的物业服务管理体系，以党建引领提升物业服务效能，打造红色引领物业治理赋能基层治理的“磐石样板”。



磐石市包联单位下沉社区开展野广告清理活动。