

聊城高新技术产业开发区： 党建赋能回迁小区精细化治理

近年来，聊城高新技术产业开发区（以下简称“聊城高新区”）以党建引领为核心引擎，紧扣回迁小区治理痛点难点问题，将网格党支部与物业服务有机结合，创新构建“党支部+公司”物业管理服务体系，通过强组织、优服务、聚合力，破解回迁小区物业管理难题，有效提升回迁小区基层治理水平。

开展“红色堡垒”赋能行动 构建服务新格局

创新服务体制。聊城高新区立足回迁小区物业管理难、收费难、运营难等突出问题，打破传统物业公司以盈利多少决定服务质量的运作方式，探索建立“党支部领办、合作社控股、市场化运作”的物业发展新模式。由小区党支部领办成立物业管理有限公司，党支部书记任公司法人，聘请职业经理人团队负责公司运营，支部班子成员不领取薪资，主动承担物业服务职责，将党的领导嵌入物业决策、服务、管理各环节，优先聘用小区家庭困难居民在公司负责卫生、安保、维修等工作，大大降低了人工成本，盈余部分让利于民，将物业收费标准下调至0.8元/平方米，实现党支部统筹指导、物业公司专业运营、全体居民共享收益的治理格局。

细化服务措施。坚持把组织体系建设摆在回迁小区治理首位，通过建立“街道党工委—社区党委—网格党支部—楼栋党小组”四级组织架构，完善以网格党支部、物业、业委会为主导，住建、城管等部门协同参与的“3+X”服务机制，着力构建“纵向到底、横向到边”的服务体系。推行“物业服务阳光公示”制度，在各楼栋单元公示栏定期公开收支明细、服务清单、投诉渠道，同步开展“物业牵手”入户走访行动，搭建起“居民—社区—物业”三方信任链。严格落实“双向进入、交叉任职”机制，党支部书记兼任业委会主任，网格支部委员兼任业委会成员，常住居民代表担任监督委员，形成“党组织引领、业委会监督、物业公司执行”的治理架构。先锋社区安置区公开推选20名楼栋长、46名单元长，选拔小区党员、退役军人、热心群众等群体，组建“先锋集结号”志愿服务队伍，通过常态化开展敲门行动，上门

拉家常、寻需求、解难题，有效解决了一批群众身边的急难愁盼问题。

凝聚服务合力。指导网格党支部在回迁小区搭建民主议事平台，常态化开展“有事来聊”民主议事活动，每月召开“党群议事会”“民情恳谈会”，将清理公共收益、清查矛盾纠纷作为每月议事项目，接受党员、居民代表、社区党委共同监督，推动回迁小区公共收益不清、公共资产不明等长期存在的痛点问题得到有效解决。根据市民热线问题梳理出4大类12项居民小区问题清单，建立分级处置工作模式，小事当场解决，复杂问题提交居民议事会议协商解决，难以处理的上交街道协调解决，形成“小事家中聊、大事社区聊”的闭环解决机制，有效避免了历史遗留问题新增，确保“决策有党组织把关、服务有党员带头、监督有群众参与”。今年以来，累计解决飞线充电、垃圾清运、管道疏通等民生实事176件，在小区业主建议下将小区公共设施紧急维修纳入支部领办物业公司兜底范围，大幅缩短了管道堵塞、电梯损坏等突发问题的维修时间，市民热线物业投诉率实现零增长。

开展“闲置资源”增收行动 拓宽营收新路径

优化资源配置。聊城高新区利用回迁小区配套的公共用房、临街商铺等集体资产，由支部领办物业公司进行资源整合，通过专业化市场运作盘活集体资产，实现物业公司营收增长，为提升小区居住

品质打下基础。翡翠湾东区将闲置的114个便民市场摊位进行标准化改造，引入“惠民菜篮子”工程，推动超市、药店、家政等便民业态入驻小区，形成“15分钟生活服务圈”，摊主日均营业额提升40%。物业公司年营收全部盈余纳入集体经济“资金池”，为小区购买体育器材、建设文体活动场所，专项用于回迁小区基础设施升级和民生服务。通过支部领办强服务、集体经济促发展的双向赋能机制，回迁小区居住环境较交房时有明显改善，让小区居民切实感受到“物业降费、服务升级”的双突破，探索出了集体经济增收新路径。

破解运营难题。针对部分临街商铺长期闲置的问题，通过建立“党支部+公司+居民”的股份制合作模式，由小区党支部单独或集体出资，“两委”成员担任法人代表，成立社区商贸有限公司。聚焦“盘活资产、服务民生”的双重目标，采取“购买—改造—招商—运营”全链条运作模式，购置商业临街商铺产权，通过统一规划设计、精准招商引资，将原本闲置的临街商铺资产转化为“增收利器”。先锋社区商贸公司成功盘活临街商铺4500平方米，集中引进品牌餐饮、教育培训、文娱乐休闲等多种业态，集体经济年增收240万元，自主探索出产权清晰、收益明晰、服务多元的市场化运作模式，既壮大了集体经济实力，又提升了公共服务供给能力。

盈余反哺居民。小区党组织每月定期公开公共收益收支情况，物业管理大额经费

支出必须经党支部讨论通过，做到公开透明。建立物业“收支两条线”管理机制，去除公域电费、员工工资等固定支出，支部领办物业公司所得盈余反哺到小区公共设施建设中，从源头上破解了公共维修难题，增强集体经济“造血”功能，实现了支部领办和壮大集体经济之间的良性循环发展，从根本上解决回迁小区公共维修资金不足的难题。今年以来共在回迁小区安装改造人脸识别、车辆识别、智能门禁等前端感知设备45个，新增巡逻车、洒水车、扫地车、下水道疏通器等设备50个，改造消防等基础设施76处，修整道路约3000平方米，绿化区域约4000平方米，提升了回迁小区的居住品质。

开展“共建共享”提升行动 绘就治理新篇章

强化服务民生。聊城高新区小区党支部坚持以居民需求为导向，建立为民服务台账，每月拟定工作任务，召集志愿服务队伍开展扫楼行动，在每个小区党群服务站明确服务事项和范围，形成服务清单并在小区公示栏、微信群发布，党支部带领党员、小区居民等积极参与活动筹办。在小区设立意见收集箱，定期收集居民诉求，建立“问题收集—分类交办—跟踪督办—反馈评价”闭环机制，有效实现了“小事不出楼栋、大事不出社区”。常态化开展“双报到”活动，每月由小区党组织发布服务事项和任务清单，由区直各部门主动认领，将“双报到”工作开展情况纳入年度考核

细则，同时探索将赋分权下放至社区，将社区意见作为重要评分依据。今年以来，小区居民累计参与物业服务监督185次，提出合理化建议42条；在回迁小区举办便民服务活动150余场，惠及小区居民1.2万余人次，提升了居民的幸福感和满意度。

扩大示范带动。将党支部领办物业机制向商住小区推广，参照回迁小区运营模式，在商住小区成立党支部，由党支部主导，业委会牵头聘请专业物业公司，开展信托制物业管理服务模式，将回迁小区治理经验向物业不作为、居民意见大的小区推广。建立支部领办物业托底模式，对商住小区出现收费高、不作为等问题，小区处于无人管理时，由回迁小区物业为该小区先行提供保洁、安保业务等专业化托管，适时将业务向商住小区扩展，打造了支部领办物业兜底服务的典型案例。向有意愿的商住小区提供专业运营团队，派人员开展驻点指导，协助制定物业改革方案、搭建组织架构、培训管理团队，确保“红色物业”运营模式落地见效。总结提炼示范小区的成熟经验，形成可复制的操作手册和流程图解，通过组织现场观摩会、经验交流会等形式，持续优化支部领办物业机制，推动支部领办物业在更多小区扎根结果，提升整体治理效能。

倡导文明新风。聊城高新区以支部领办物业为载体，不仅解决了“物的管理”问题，更推动了“人的治理”。支持回迁小区党支部牵头成立红白理事会，制定婚丧嫁娶管理办法，推行“仪式减负、宴席限价、随礼封顶、积分奖励”四项举措，聊城高新区九州街道八里王网格党支部投资10万元改造宴会厅，免费提供桌椅、音响等设备，安排志愿者帮忙协调事务，有效遏制了人情攀比、铺张浪费现象，营造回迁小区文明新风尚。鼓励小区居民自发成立艺术、体育等团体组织，定期开展民俗表演、文艺晚会及传统节日活动，通过组织丰富的文化活动拉近邻里距离。每年7月—9月，定期在小区、社区广场举办消夏晚会、戏曲进社区、公益电影放映等特色活动，涵盖各类群体，有效丰富了居民群众的文化生活。（记者杜英姿、郭文治、孟航、李彤彤、李静雯综合报道）



聊城高新技术产业开发区九州街道先锋社区组织居民代表共同开展“有事来聊”民主议事活动。