

莱州市：以“三方办”小支点撬动小区大治理

近年来,山东省烟台市莱州市深入推进党建引领城市社区“幸福家园”建设,聚焦物业服务水平不高、老旧小区管理缺位等难题,不断深化社区党组织领导下的小区党支部、“红色业委会”、物业服务企业“三方办”机制,推动治理重心下移,提升基层治理效能。

健全“三个体系” 汇聚向心力

小区党支部、“红色业委会”、物业服务企业的协调运行不是简单地“凑在一起办公”,而是要形成分工协作、稳定高效、良性互动的工作格局。莱州市通过健全领导、组织、保障“三个体系”,聚力建强“三方办”工作层级,全域化统筹提升工作合力。

健全领导体系。将深化社区党组织领导下的“三方办”机制作为省级基层治理创新实验区建设重要内容,纳入党建引领基层治理协调机制重点推进,有效构建“县级统筹、镇街推进、社区落地”的层级协同联动机制。在制定总体实施方案的基础上,明确“推动交叉任职”等10项“三方办”具体工作任务,建立工作配档表,细化推进措施、成果形式、完成时限、责任部门等,推动挂图作战、聚力攻坚克难。

健全组织体系。出台小区党支部实体化标准化建设9条措施、规范化运行工作手册等实操指引,推动187个小区实现小区党支部全覆盖,开展“红色业委会”换届攻坚,推动组建率保持在95%以上。实行小区党支部书记列席“红色业委会”会议制度,推行党支部与业委会“双向进入、交叉任职”,93名党支部成员同时担任业委会委员,26个小区书记、主任成功实现“一肩挑”,26名物业经理选聘为党支部



莱州市云峰名苑D区南区成立“红色业委会”。

兼职委员,有效打通组织壁垒,促进三方目标同向、行动同步。

健全保障体系。整合社区配套用房、物业服务用房等资源,为业委会提供办公场所112处,打造集三方办公、便民服务、党群议事、政策宣传、党员活动于一体的服务阵地。以社区党组织服务群众专项经费支持“红心物业”项目,先后列支市管党费130万元用于推进运行小区党群服务站、支持小区党支部组织开展活动等,有效破解“没钱办事”难题。发挥城市基层党建顾问团作用,通过列席三方联席会议、参与小区矛盾现场调解、开展党务业务实操培训等方式,加强对“三方办”的跟进指导。

抓实“三个关键” 激活内生力

推动小区党支部、“红色业委会”、物业服务企业“三方办”真正发挥作用,常态化的

良性运转机制必不可少。莱州市聚焦物业监管、业委会规范、多方赋能等三个关键环节,精准施策、靶向发力,全面激活党建引领小区精治共治的内生动力。

抓实物业企业监管。制发“红心物业”职责清单,明确“红色业委会”对物业服务企业的考核评价权、监督约束权,采取业委会筛选、业主大会决策等形式增加专业化物业服务小区11个,更换物业服务企业4家。推行物业服务企业信用评价体系、公开监督机制,1家物业服务企业被拉入“黑名单”,今年以来提醒、约谈23名物业企业负责人。将居民满意度作为物业服务企业评价重要标准,在全市倒排40个12345政务服务热线物业类高投诉小区重点督办,由住建部门联合小区党支部、业委会成员现场问询物业服务企业相关负责人,推动2025年度全市物业投诉同比下降50.68%。

抓实业委会规范运行。以全域推进“红色业委会”为抓手做活小区治理,率先出台《“红色业委会”选举规程》,规范选举“3阶段、10流程”。对“红色业委会”人员构成加强审核把关,细化完善候选人资格11条负面清单。理清业委会9项职责清单,完善业委会例会、经费公示审计等制度,制定业主大会和业委员事规则,规范履职行为,先后评选65个优秀业委会、60名优秀业委会主任。

抓实多方力量融入。推行党员干部到居住地社区小区报到,制定服务事项参考目录,选聘1796名党员楼栋长,

引导党员在民意收集、矛盾调解中主动亮身份、勇担当。市级整合公安、法检、卫健、供电等730余名专业化党员干部下沉小区,帮助解决涉法涉诉、卫生健康、电力维护等专业性难题。制定《住宅小区行政执法清单》,厘清小区常见的19个方面38条事项主管部门、设立依据等,建立住建、执法等联动机制,常态下沉小区处置私搭乱建等违规行为,对业主反映的质价不符等问题现场调解,推动“三方办”机制运行更规范、更高效。

突出“三个引导” 增强驱动力

小区治理从不是一方的孤军奋战,而是久久为功的坚守、同心同向的共治。莱州市聚焦做实小区精细化治理、精准化服务,协同共治做深“整”字文章,整合促进小区党支部、“红色业委会”、物业服务企业心往一处想、劲往一处使,把“三方角力”转变成“三方合力”,充分激发共建“幸福家园”的能量。

引导联议联办。坚持小区党支部对业委会、物业服务企业的领导,推行“一周一碰头、一月一会商”议事模式,做实居民提事、三方议事、民主定事、社区决事、居民评事“五事工作法”,构建问题、任务、责任、时限事项办理“四张清单”,确保攥指成拳、协同发力。今年以来,围绕安装充电桩、解决停车难等问题集中议事1140余场次,解决居民急难愁盼问题681件次。莱州市永安路街道西小区社区西环路小区聚焦老年群体多、用

餐不方便的实际,在社区党组织领导下,由小区党支部牵头统筹、业委会摸需求收意见、物业服务企业盘活闲置用房,落地“幸福食光”惠民项目,三方每月召开联席会优化运营细则,推出老年平价餐、困难群体优惠等服务,目前已供餐2600余人次,有效破解独居老人做饭难题。

引导联管联治。以616名小区党员、业委会成员、物业员工为主体,组建“红帮手”工作队,聚焦需求清单、资源清单签订三方联建协议,对小区环境改造、公共设施维修等重大事项,建立联动巡查、联动分析、联动处置等机制组团推进,联合参与民意摸排、环境整治、信息排查等2800余人次。以解决治理难题为重点,实施小区分类精治共治工程,从居住人群、住宅类型、物业服务、小区组织等维度立体绘制小区“四维画像”,通过“标签化”建档因地制宜制定差异化治理策略。组织小区党支部、业委会全程参与84个老旧小区改造论证、方案设计、组织实施,确保好事办好、群众满意。莱州市程郭镇英才社区福莱美景园小区有电动车300余辆,充电端口却只有10个,“抢桩”引发的邻里纠纷、“飞线充电”问题投诉不断。为解决这一难题,小区党支部牵头入户征集意见,业委会整理形成增设充电桩方案,物业企业提出选址和施工计划,联席会上居民代表、物业、业委会面对面协商,物业当即承诺一个月内增设20个充电端口。施工期间,小区党支部组织党员中心户逐户告知施工安排,业委会全程跟踪监督质量进度,提前一周完成安装,“抢桩”纠纷大幅减少。

引导联建联享。实行“承诺践诺制”,组织物业服务企业认领229个小区治理服务项目、220件“幸福实事”,吸纳180名物业职工担任小区兼职网格员,今年以来联合组织开展邻里节、睦邻日、幸福集市、小区运动会等各类活动730余次。莱州市城港路街道半岛龙庭小区以“三方办”为切入点,组建“问诊小分队”全面摸清居民需求,通过“三色清单”提事议事、“分级响应”接诉即办、“多维评价”监督激励、特色活动定期开展等方式,使小区从“管不好”到实现“共同管”,2025年度小区投诉量同比下降70.82%。御龙居小区获评省级美好家园典型案例小区,金都花园小区、金日天玺小区先后获评“齐鲁红色物业”星级服务项目。



莱州市双语社区精磊家属楼小区召开联席会说事议事。