

振兴区：党建引领物业管理与基层治理深度融合

在辽宁省丹东市振兴区，一场关于“居民电动自行车充电难”问题的党建联席会议正在进行。红色议事厅内，社区、物业、居民共商解决问题，锦绣物业党支部书记赵兴龙指着红色服务清单说：“此次投入专项资金，增设地下车库充电桩，是为居民办实事、解难题的具体举措，不仅方便了居民充电，也有效规范了小区管理。”这样的场景，在锦绣社区已成为常态，也是振兴区基层治理创新的生动实践。

近年来，振兴区坚持党建引领、融合共建，强化资源力量整合，完善基层治理体系，创新“党建+物业”基层治理模式，扎实推进物业党建联建工作，切实将党的政治优势、组织优势转化为基层治理效能，不断激发“幸福新社区”建设新活力。

党建引领强基础 “有形覆盖”变“有效覆盖”

针对物业企业从业人员流动性较大、精准掌握党员底数存在一定困难的问题，振兴区深入推进“网格+物业”深度融合治理模式，结合居民和经济实体“两本基础台账”工作经验，每年至少集中开展一次摸底排查，采取“行业+属地”双向排查方式，实现物业企业数清、党员人数清、党组织数清。通过单独建、联合建等方式，全区共建立物业企业党组织22个，符合建立党组织条件的物业企业和物业服务项目建组率达100%，2024年物业企业建组率同比增长12.7%。按照有场地、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度的“六有”标准，用好非公有制经济组织党建工作经费，在全市率先打造以物业党支部书记命名的区级党支部工作室，健全完善党员活动阵地、红色议事厅、图书角等配套设施，确保每个物业企业党组织都有一个党建活动场所。

针对有党员、已建组的物业企业，选优配强党组织书记20人，采取“集中培训+实地观摩”方式，每年举办区级“两企三新”党组织书记、党务工作者示范培训班，2022年以来培训物业企业党员100余人次；针对无党员或未建组的物业企业，定期摸排党员情况，统筹推动各社区党组织选派党建指导员20人，引导企业招聘党员员工、发展新党员。2022年以来，从表现突出的物业管理人、服务人员中发展党员10人。常态化开展物业党员“亮



丹东市振兴区表厂社区党委开展“三八”妇女节专题党建活动。

身份、树形象、作表率”活动，设置“物业党员先锋岗”“物业党员责任区”20余个，着力提升物业企业责任感、企业党员使命感和小区居民幸福感。针对社区、小区业委会、物业企业三者之间职责不清、力量分散的问题，建立居民委员会、业主委员会、物业服务企业“一核三联”的协调运行机制，通过工作一体研究、服务一体提供、活动一体开展的“三位一体”工作模式，合力破解553个网格治理热点难点问题。

“小高啊，我家的窗户坏了，你能帮我修修吗？”接到独居老人贾奶奶的电话，楼栋长高洪顺立即拿起工具赶往其家中，不到30分钟便将破损的窗户修复如初。这种高效的行动力，正是得益于桃源社区推行的“老青少楼栋长”制度。

针对无物业管理小区，振兴区依托“镇街党（工）委—社区党委—小区党支部—楼栋党小组”四级组织架构，采取社区“两委”托管、“社区领办物管会”和居民自治等方式，常态化开展“网格员+楼栋长+志愿者”服务活动，配备109名楼栋长（老年楼栋长40名、青年楼栋长36名、少年楼栋长33名），实现了居民服务从有到优的转变，居民生活幸福指数不断提升。

区域统筹聚合力 “单兵作战”变“协同攻坚”

走进振兴区福春六老旧小区，曾经斑驳的墙面已粉刷一新，坑洼路面消失不见，取而代之的是平整美观的沥青道路。居民张大爷指着楼下新改造的游乐场感慨地说：“以前这里堆满杂物，雨天积水都没处下脚。现在环境干净敞亮，大伙还能在这儿唠家常、提建议，日子越过越舒心！”

面对37个老旧小区的“老年病”，振兴区开出“党建+改造+自治”综合“药方”，9个镇街和67个社区党组织召集物业企业等成员单位集中走访调查、现场勘验，召开联席会议60余次，开展文明劝导130余次，清理堆占200余处。曾困扰居民多年的雨天积水顽疾，最终在社区书记、物业经理、居民代表围坐议事的“三方联动”机制下根治。全区16个便民维修服务站深入社区，提供水电维修、疏通管道等低偿服务320余次，代收快递、代购菜品等暖心“跑腿”服务惠及620余人次。

振兴区不断强化统筹指导，成立物业行业党委，将辖区42家物业企业纳入党建“一盘棋”，实现561个网格党组织全覆盖。实行“双向进入、交叉任职”，6名物业管理人任街道、社区兼职委员，2名社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会主任或委员，多名小区党支部书记、党小组长和楼长担任小区业主代表，业委会党员比例进一步提升。创新以警网融合、物业联动为特色的网格化管理模式，选聘53名民警任职社区党组织兼职委员，充分发挥人熟、地熟、情况熟的优势，25个物业企业、32名物业优秀骨干融入社区网格化管理，担任兼职网格员，推动物业管理全覆盖、网格服务“零距离”。

从“百年老街”到“红色商圈”，振兴区以党建为纽带，创新构建“党建引领、物业搭台、商户参与、居民受益”的协同治理模式，在安东老街创新打造“红色经典百年老街”特色党建品牌，社区党委定期联合锦绣物业党支部、安东老街党支部召开党建联席会议，设计开展老安东党建史、红色电影展等

特色活动，吸引观众3万余人次。成立七经街商圈综合党委，推行社区、商户轮值主席制度，通过组织联建、活动联办、资源联享、发展联促、治理联动，助推商圈繁荣、物业增效、群众满意。商圈综合党委为商户提供政策咨询、服务代办180余次，商圈商户出资完成青年广场小区路面改造等民生实事18件。

在万达商业街区，针对周边停车难、行车难等问题，社区党委联合万象美物业党支部，协同交通、城管等部门，加强对违规停车、占道经营的管理。建立“路长制”，由专职网格员和物业管理人包保路段，确保道路交通安全顺畅有序、街面环境卫生整洁舒适。

建章立制优服务 “治理痛点”变“幸福亮点”

振兴区坚持问题导向，聚焦外卖骑手、快递员等新就业群体“进门难、找楼难、停车难”等问题，推行社区、物业服务企业和配送企业三方共建的党建引领基层治理模式，因地制宜打造新就业群体“江城友好小区”10个，推动全市首个新就业群体“江城友好小区”在振兴区落地，向更多符合条件的小区逐步推广延伸。聚焦户外劳动者“避雨难、休息难、饮水难、充电难”等问题，完善小区进出管理制度，科学设置配送路线指引，提供专属临时车辆停放区，依托物业用房、保安亭等建立“江城幸福小站”，为新就业群体提供政策宣传、饮水、休息、充电、配送货品临时存放等便捷服务230余人次。聚焦先进典型，培树锦绣物业党支部为五星党支部，以点带面推广“江城小哥食堂”驿站等好经验、好做法，持续拓展站点服务

功能，营造比学赶超、争当先进的良好氛围。

“提升基层治理智慧化、精细化水平，要充分发挥党组织政治功能和组织功能，整合各方力量，打通服务群众‘最后一公里’。依托基层治理智慧管理平台，我们开辟了多个应用场景，居民发现问题可通过手机端拍照上传、标注位置，社区和物业会马上安排人解决，处理进度公开透明。”振兴区花园街道党工委书记说。

振兴区坚持数字赋能，打造“振兴零距离”基层治理智慧管理平台，通过“一键找社区”“一键找物业”，实现问题发现更敏锐、响应更迅速、处置更高效。创新“1+1+N”服务管理模式，以社区党组织为管理主体，以物业企业为服务主体，融合共建共促单位、党建联盟单位等力量，构建信息互通、治理互动、要事共商、社邻共治的服务格局。聚焦小区活动设施不足、车辆乱停乱放等顽疾，依托社区党群服务中心，就近就便创建“邻里议事会”共商共议平台，以每月党日活动为载体，由社区党委组织居民代表、党员楼组长、物业及业委会成员共商共管“家务事”，协调解决健身器材安装、路面车位规划等问题，幸福家园建设氛围愈加浓厚。

美宸物业党支部负责人在走访中感慨道：“小区老年居民占比超30%，存在行动受限、理发难等问题。现在由社区党组织搭台，我们作为优质物业服务企业代表，先后组建了‘银发关爱联盟’‘邻里服务驿站’，提供义剪、义修、义诊等服务，成为居民看得见、摸得着的民生福祉。”

振兴区积极探索“社区合伙人”机制，聚焦居民需求清单，由社区党委牵头，每月联合物业开展“帮帮日”“红色服务日”等活动，面对面倾听群众诉求，共同研究解决居民群众关心事，推动物业企业主动参与小区治理，助推物业从“管理者”向社区“合伙人”转变。

服务有方向，治理有力量。从“社区单打独斗”到“多元协同共建”，振兴区物业党建联建真正实现了从“简单相加”到“深度融合”的跨越，党建引领已成为物业服务提档升级、破解网格治理难题的“红色引擎”，群众获得感、幸福感、安全感持续提升。未来，该区将继续以“幸福新社区”建设为抓手，深入推进物业党建联建赋能基层治理，为实现全面振兴新突破提供坚强保障。