

苏家屯区：“红色物业”谱新篇 幸福社区展新颜

辽宁省沈阳市苏家屯区下辖4个城区街道、64个社区，部分小区始建于1980年至2000年初，房龄超过20年的老旧小区占比较高。近年来，苏家屯区始终坚持以人民为中心，为破解旧住宅区基础设施老化、环境秩序杂乱、物业服务薄弱等共性问题，积极探索“党建引领+联合共治+邻里守望”新模式，将“红色物业”建设作为深化基层治理的重要抓手，全面推进“红色物业”建设，从试点探路到全域推广，实现了“弃管楼院”向“齐管楼院”的蝶变，让昔日老旧小区成功变身居民满意的幸福港湾。

强化组织领导 构建以点带面“示范群”

为确保“红色物业”建设工作有序开展，苏家屯区坚持高位统筹、系统谋划，将其纳入基层党建重点任务清单，形成“区委统一指挥、部门协同联动、街道具体落实、社区精准服务”的四级工作格局，创新构建“试点先行一机制创新一服务提质”闭环工作链条，层层压实责任、层层传导压力。

为精准选点、靶向发力，苏家屯区结合域内实际情况，广泛开展摸底调研，通过实地走访、座谈访谈等多种形式，全面摸清小区基础设施状况、物业服务水平、居民核心诉求等情况，重点梳理出老旧小区管网老化、环境杂乱、物业服务薄弱、矛盾纠纷集中等共性难题，经过多轮研判、反复筛选，最终确定解放街道电业社区雪松路小区和民主街道老街社区月亮门小区为“红色物业”建设试点小区。

为高效破解试点小区治理难题，苏家屯区广泛联动供热、物业、电信、燃气等民生部门，凝聚街道、社区、业委会、物业公司四方合力，组建工作专班，建立“定期现场办公、每日报告进度、每周分析调度”的工作机制，前后召开现场调度会15次，精准对接解决飞线充电、垃圾堆放等实际问题48个，以务实的举措推动试点工作落地见效。

同时，为有效推进业委会建设工作，苏家屯区坚持“有能力、有品行、有公心、有热心”的“四有”选拔标准，通过“摸底排查找党员、党员资历找能人、能人牵头建组织”的方式，成功组建雪松路小区和月亮门小区业主委员会，为小区自治管理奠定了坚实组织基础。此外，将党建引领物业管理服务和业委会建设工作纳入基层党建考核范围，进一步压实各级党组织责任，确保“红色物业”建设各

项任务落地见效，进一步形成了可复制、可推广的“红色物业”苏家屯经验，构建了标准化的工作路径，为全域推进“红色物业”建设提供实践样本。

健全体系机制 激活多元共治“动力源”

为确保“红色物业”建设工作提质增效，苏家屯区深入贯彻《关于开展红色物业引领提升老旧小区物业服务质量试点工作安排》，立足域内老旧小区治理实际，研究制定《关于开展“苏心服务进万家”党建引领红色物业提质升级专项行动总方案》及配套子方案，建立“1+N”工作体系，进一步明确街道社区、房产局、物业公司、业主委员会四方职责，切实厘清工作边界，细化任务清单，打破以往权责模糊的治理困境，构建起以社区党组织为核心、多方力量共同参与的老旧小区保障型物业管理模式。

为确保治理措施精准对接群众需求，苏家屯区创新推行“一小区一方案”，工作专班深入试点小区开展“人民意见征集活动”，通过线下敲门行动、民情恳谈会、面对面交流、网格员入户走访，线上发布调查问卷等多种方式，广泛收集居民关于基础设施改造、物业服务提升、基层治理、“红色物业”建设等方面意见建议150余条，将其充分融入方案制定过程，确保方案贴合实际、靶向精准。建立健全“1+3+N”协调共治机制，以社区党组织为核心，联动社区居委会、业主委员会、物业服务企业协同发力，整合水、电、气、热等民生服务企业及教育、民政、公安等职能部门力量，形成全域覆盖、多方联动的治理网络。严格落实“每月至

少召开1次”的党建联席会议制度，形成大事共议、实事共办、要事共决、急事共商、难事共解的“五事联办”常态机制。同时，推动社区与物业“双向进入、交叉任职”，择优选拔物业管理层中的党员进入社区党组织担任兼职委员，社区党组织委员进入物业服务企业党组织担任兼职委员，推动治理力量深度融合、工作同频共振，切实凝聚起齐抓共管、同向发力的强大合力，为老旧小区治理注入持久动能。

创新载体路径 打造服务群众“暖心巢”

苏家屯区坚持以党建为引领，将党建工作深度融入物业管理全链条、各环节，聚焦群众急难愁盼问题，不断创新服务载体、丰富服务内涵、提升服务质效，让“红色物业”既有力度更有温度，真正走进群众心中、筑牢民心根基。扎实开展“苏新城市党群会客厅”活动，聚焦物业管理热点、难点问题，组织物业管理企业、街道社区负责人与群众面对面沟通，打通服务群众的微循环。

试点小区因地制宜打造特色治理载体，形成差异化服务模式。解放街道电业社区雪松路小区创建“有事我来——1456”多元共治红色物业体系，构建起以社区党组织为核心、4方力量联动、5类社会组织和6个志愿服务团队共同参与的治理模式，累计开展免费义诊、政策宣讲等便民服务1000余人次；民主街道老街社区月亮门小区推进“睦邻议事亭”建设，创新“五单治理”机制，通过“居民列单、业委会接单、社区党委派单、物业领单、业主评单”的闭环流程，精准解决群众急难



沈阳市苏家屯区解放街道电业社区党委开展“有事我来”红色物业志愿服务市集。

愁盼问题，累计办结各类诉求460余件，群众满意率达95%以上。苏新物业公司组建“红管家”服务团队，在每栋楼公示“红管家”姓名及联系方式，开展“红管家”敲门行动，增进与群众的联系。制定保障型物业管理六大类服务清单，丰富“有偿服务+无偿服务+特色服务”内容体系，会同社区制定车辆管理制度，有效解决居民停车难问题。此外，做优做强党员志愿服务队伍，开展百家宴、小区电影节、亲子游园会等“幸福邻里工程”，组织“幸福植入生活”栽培活动、闲置物品“跳蚤市场”、文明养犬倡议等“社群文明工程”，举办“解纾暖”志愿服务大集，提供义剪、义修、义洗等便民服务，既丰富了居民文化生活，又培育了邻里互助的和谐氛围。

坚持分类施策 筑牢红色物业“压舱石”

为推动“红色物业”建设工

作从全面推广向更高质量升级，苏家屯区立足区域内物业业态差异、居民需求特点，以党建引领为核心，分类精准施策，推动红色物业与社区治理深度融合，实现不同类型小区服务效能同步提升。

联合华夏幸福物业探索“网格党支部+小石凳议事+红色管家”居民自治新路径，打破传统议事壁垒，将议事会搬到楼门口、设在居民身边，按照“大家事大家议”原则，精准解决楼道杂物堆积、电动车充电难等民生问题累计超过380件。聚焦矛盾纠纷化解，联动苏家屯区人民法院建立“党员法官工作站”，通过普法宣传、法律咨询、纠纷调解等形式提供“零距离”司法服务，打造新时代社区版“枫桥经验”，从源头化解各类矛盾隐患，社区治理效能显著提升，网格响应群众诉求效率提升60%，居民对物业服务满意度达95%以上，实现从“物业管小区”到“党群治社区”的转变。

立足辖区内“一老一幼”服务重点，推动碧桂园物业联动社区党组织深化“社区+物业”合署办公机制，打破服务壁垒，形成工作合力。组织物业服务企业积极参与社区环境提质行动，通过开展“幸福社区食堂”“家庭医生进社区”“老年家庭纪念馆”等服务活动，推动社区养老覆盖面达到100%，物业与居民矛盾纠纷发生率同比下降70%，充分构建“党组织引领、物业履职、居民参与”的共建共治共享格局。

党建引领聚合力，红色物业暖民心。苏家屯区多措并举，持续推动“红色物业”建设工作落地生根、开花结果，实现了物业服务与基层治理效能的双提升，持续拉近党和群众的距离，让党旗在基层治理一线高高飘扬。



沈阳市苏家屯区沈水街道孔雀城幸福社区党委联合华夏幸福物业举办“甜蜜童梦 情暖社区”儿童生日会活动。