

物业企业党组织书记能力提升专题示范培训班

# 党建引领社区物业服务管理暨四川 红色物业实践

主讲人:伍三明

2022年6月

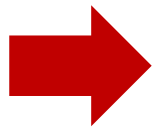
## 主讲人介绍

# 伍三明



- 四川大学公共管理学院社区治理与现代物业研究中心副主任
- 中国建设报社·中国物业智库专家
- 四川省住房和城乡建设厅物业管理专家
- 《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省住房和城乡建设厅等13部门关于加快物业服务转型升级发展助推城市基层治理能力提升的指导意见》主要起草人
- 中共成都市委组织部、市委社治委、市住建局和锦江区联合发布《成都市“蓉城先锋·暖心物管”创建导则（试行）》主要起草人
- 中共绵阳市委城乡基层治理委员会办公室、市住建委、市民政局、市财政局、市人社局联合发布《绵阳市关于推进“红色物业”党建示范建设实施方案》主要起草人

# 目录



1

加强党对物业管理工作领导四个形势

2

当前物业管理的五个痛点问题

3

加强党对物业管理工作领导的四个认识

4

四川红色物业实践1 ——省委组织部、省  
住建厅开展基层治理百佳示范小区评选

5

四川红色物业实践2 ——成都《蓉城先锋  
暖心物管导则》解读

6

四川红色物业实践3 ——绵阳《旗飘绵州  
红色物业创建工作方案》解读

# 1 加强党对物业管理工作的领导的四个形势

## (1) 党建引领社会治理和基层治理的新形势—3次会议



党的十九届四中全会将推进**国家治理体系**和**治理能力现代化**摆在突出位置，对加强和创新**社会治理**、**构建基层社会治理**新格局等工作提出了明确要求。要求必须坚持**党政军民学、东西南北中，党是领导一切的**，把党的领导落实到**国家治理各领域各方面各环节**，要求实现党的组织和党的工作全覆盖。



党的十九届五中全会提出加强和创新社会治理，**推动社会治理重心向基层下移。推动生活性服务业向高品质和多样化升级**，加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、**物业**等服务业。

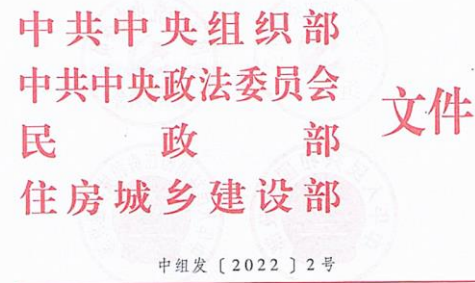
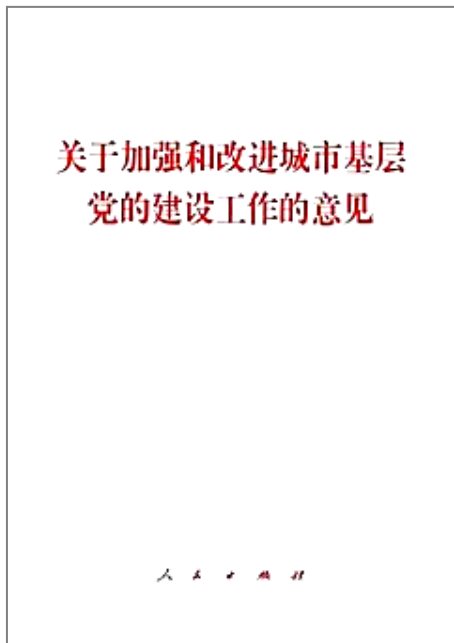


省委十一届六次全会通过《中共四川省委关于深入贯彻党的十九届四中全会精神、推进城乡基层治理制度创新和能力建设的决定》，《决定》提出**构建党建引领居民小区治理机制**。构建“街道党组织—社区党组织—小区党组织”三级架构，形成“小区党组织+业主委员会+物业服务企业”三方联动格局。

# 1 加强党对物业管理工作的领导的四个形势

## (1) 党建引领社会治理和基层治理的新形势—4个文件

2017年《中共中央 国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》、《中共中央办公厅印发<关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见>的通知》和住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办、发展改革委、公安部、财政部、人力资源社会保障部、应急部、市场监管总局、银保监会联合等十部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》；中组部、中政委、民政部、住建部联合印发的《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施(试行)》有关要求，积极构建共建共治共享的城市基层治理新格局。



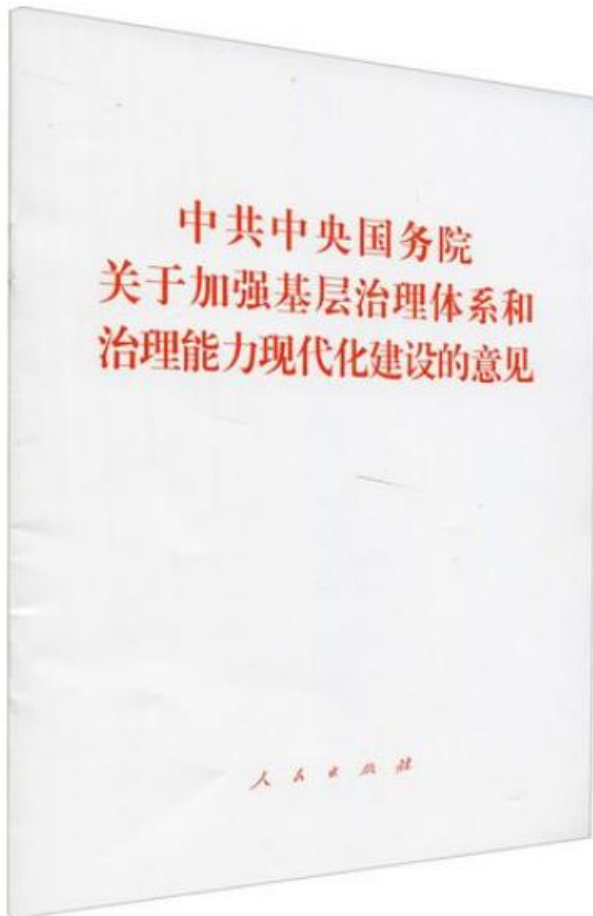
中共中央组织部 中共中央政法委员会  
民政部 住房和城乡建设部印发《关于  
深化城市基层党建引领基层治理  
的若干措施(试行)》的通知

各省、自治区、直辖市党委组织部、政法委,政府民政厅(局)、  
住房和城乡建设厅(局),新疆生产建设兵团党委组织部、政法  
委、民政局、住房和城乡建设局:

现将《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施  
(试行)》印发给你们,请结合实际认真贯彻执行。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势

## (2) 物业服务监督管理体制发生重大转变



基层治理是国家治理的**基石**，统筹推进乡镇（街道）和城乡社区治理，是实现国家治理体系和治理能力现代化的基础工程。

健全在基层治理中坚持和加强党的领导的相关制度，涉及基层治理**重要事项、重大问题都要由党组织研究讨论后**按程序决定。

注重把**党组织**推荐的优秀人选通过一定程序明确为各类**组织负责人**，确保依法把党的领导和党的建设有关要求写入**各类组织章程**。

街道要做好市政市容管理、**物业管理**、流动人口服务管理、社会组织培育引导等工作。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势

## (2) 物业服务监督管理体制发生重大转变

住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知  
建房规〔2020〕10号



落实街道**属地管理责任**。街道要建立健全居住社区综合治理工作制度,明确工作目标,及时研究解决住宅物业管理重点和难点问题。鼓励街道建立物业管理工作机制,指导监督辖区内物业管理活动,积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会,办理业主委员会备案,并依法依规监督业主委员会和物业服务企业履行职责。指导开展物业承接查验并公开结果,监督物业项目有序交接。突发公共事件应对期间,街道指导物业服务企业开展应对工作,并给予物资和资金支持。委托物业服务企业承担公共服务事项的,应当向物业服务企业支付相应费用。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势

(3)当前的物业服务与增强人民群众的获得感、幸福感、安全感的要求还有差距



**中消协：我国物业服务整体只处于及格水平**  
2019年末，中国消费者协会发布《国内部分住宅小区物业服务调查体验报告》。结果显示，本次物业服务调查无论是消费者满意度得分还是实地体验调查得分，都只处于及格水平，我国物业服务质量总体水平偏低。



物业是城市化对社区服务需求的产物，物业是社区“大管家”，不是“大当家”。我国民法典和新修订的《物业管理条例》，对物业的服务业定位十分明确。对物业纠纷要正本清源，依法解决。一些物业企业人员芜杂、管理不善甚至反客为主、尾大不掉，要依法整治，要加强人员培训，实施门槛准入制度，对于严重违法者要实施“黑名单”禁入。

社区管理千头万绪，要靠更精细的社区治理。**党中央高度重视社区治理，强调把基层党建同社区治理结合起来，坚持和加强党对物业管理工作的领导**，推动业主委员会、物业服务企业成立党组织。北京、上海等地实践表明，**党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制**，可以充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势

(4) 民法典和《四川省物业管理条例》等相关法律法规调整形成新规则



《中华人民共和国民法典》自2021年1月1日起施行。



2021年9月29日，省十三届人大常委会第三十次全体会议表决通过《四川省物业管理条例》（以下简称《条例》），自2022年5月1日起施行。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势



## 知识点

### 民法典：业主共同决定新秩序

#### 第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

- (一)制定和修改业主大会议事规则；
- (二)制定和修改管理规约；
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金；**
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施；**
- (八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；**
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，**应当**由专有部分**面积**占比**三分之二**以上的**业主**且**人数**占比**三分之二**以上的**业主参与表决**。决定前款**第六项至第八项**规定的事项，应当经参与表决专有部分**面积四分之三**以上的**业主**且参与表决**人数四分之三**以上的**业主**同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分**面积过半数**的**业主**且参与表决**人数过半数**的**业主**同意。

# 1 加强党对物业管理工作的四个形势



## 知识点

## 民法典：物业服务市场新秩序



# 2 当前物业管理的五个痛点问题

当前，物业管理与基层社会治理融合不够，物业管理体制机制需要进一步健全，物业服务质量有待提高。具体来看，物业管理行业主要存在以下问题：



## □ 一是党对物业管理的领导有待加强

### 党的领导

物业管理工作还没有列入城市各级党组织议事日程和工作重点，基层党组织对住宅物业管理的政治引领、统筹协调作用发挥不充分。业委会和物业企业党组织不健全，尚未实现党的组织和工作覆盖。党建引领小区治理架构不健全、治理机制不顺畅、治理成效不显著（硬件阵地建设缺失和软件物业服务缺失）。

## □ 二是物业管理与社区治理结合不充分

### 社区治理

政府资源与管理向小区延伸不够。有关职能部门责任落实不到位，存在**执法不进小区**的现象，小区内违法违规行为得不到及时查处。



# 2 当前物业管理的五个痛点问题

当前，物业管理与基层社会治理融合不够，物业管理体制机制需要进一步健全，物业服务质量有待提高。具体来看，物业管理行业主要存在以下问题：



业委会

## □ 三是业委会治理结构不合理

目前社区“两委”成员进入业委会的机制尚未建立，基层党组织和街道社区对业委会的组织、指导和监督作用未充分发挥，业委会决策难、执行难，难以有效发挥业主自治的作用。

服务质量

## □ 四是物业服务质量不高

部分物业服务企业服务意识不强，服务行为不规范，存在乱收费的现象，服务信息没有及时公开。企业规模化、专业化、集约化程度较低，服务内容单一，侧重对物的管理，对人的服务兼顾不够。物业管理智能化水平低，线上线下服务融合发展不够，难以满足居民高效便捷服务需求。

监督机制

## □ 五是物业服务监督机制不健全

物业服务企业资质取消后，各地普遍反映缺乏监管抓手，亟待建立以信用为核心的物业服务事中事后监管机制。老旧小区基础条件差，实施物业管理难度大。维修资金使用难问题较为突出，信息化管理水平较低。

# 3 当前党建引领物业管理的四点认识

## 四点认识

1

一是正确认识红色引领与业主自治的关系

2

二是正确认识属地监管与行业监管的关系

3

三是正确认识业主参与和业主自治的关系

4

正确认识物业服务经济属性和社会属性关系

# 4

## 四川省基层治理百佳示范小区创建工作实践

### 四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 文件

川建房发〔2021〕253号

#### 四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 关于推荐评选2021年四川省基层治理 百佳示范小区的通知

各市（州）住房城乡建设主管部门、党委组织部：

为深入贯彻党的十九届四中全会和省委十一届六次全会精神，按照省委城乡基层治理委员会办公室《关于印发〈城市基层治理示范体系建设工作方案〉的通知》（川委基治办通〔2020〕2号）要求，现就2021年四川省基层治理百佳示范小区推荐评选工作有关事项通知如下：

#### 2021年四川省基层治理百佳示范小区推荐标准

一、组织体系健全。小区党组织、业主委员会或者居民议事会、自管委等组织健全，职能职责明确，作用有效发挥。社区党组织与居民委员会、业主委员会、物业服务企业之间的关系明确、运行顺畅。符合条件的社区“两委”成员、小区党组织书记或者成员依法进入业主委员会。

二、治理机制完善。小区业主管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则等小区治理制度健全完善，依法将党组织参与小区治理写入相关制度章程，党组织领导下的议事决策程序明确规范，运行顺畅高效，“小区党组织+业主委员会+物业服务企业”三方联动格局基本形成。

三、服务水平较高。社会公共管理和服务资源下沉小区，公共服务设施健全。小区服务资源有效整合，小区居民、物业服务企业等积极有序参与小区服务。小区各类服务性、公益性、互助性服务队伍不断培育壮大，小区志愿服务活动经常性开展。

四、治理成效显著。小区物业管理制度健全、管理规范有序，小区公共设施、环境卫生、公共秩序得到有效维护，环境干净整洁，氛围和谐，邻里和睦，矛盾纠纷及时化解，小区居民安全感、满意度高。

### 四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 文件

川建房发〔2021〕324号

#### 四川省住房和城乡建设厅 中共四川省委组织部 关于确定2021年四川省基层治理百佳 示范小区名单的通知

各市（州）住房城乡建设主管部门、党委组织部：

为深入贯彻党的十九届四中全会和省委十一届六次全会精神，按照省委城乡基层治理委员会办公室《关于印发〈城市基层治理示范体系建设工作方案〉的通知》（川委基治办通〔2020〕2号）、《关于推荐评选2021年四川省基层治理百佳示范小区

# 5 成都市“蓉城先锋 暖心物管”实践



## 一、基本概况

1

二级三部门

导则是由成都市、锦江区**市区两级**联合制定，编制过程中充分吸收了近年来成都市住建局推行的“暖心物管 安逸成都”品牌创建活动经验，并结合了锦江区具体探索和实践。由组织、**社治、住建三个部门**联合印发。

2

五块两层

导则从**组织领导、阵地建设、能力建设、场景营造、运行机制五个方面**系统规范的提出了具体标准，指导和规范**物业企业和项目两个层级**党建工作。

3

四化特征

导则按照**标准化、体系化、示范化和评价量化“四化”**思路编制。①参照GB/T1.1-2020给出的规则起草，遵循标准格式和要求，实现**标准化**；②涉及住宅小区、商圈楼宇和产业功能区（产业社区）三个不同类型示范项目创建具体标准，实现**体系化**；③引导物业企业**对标、达标、创标**，形成以点带面，**示范化**带动效益；④在示范项目创建标准中，每一项均有对应分值，实现**标准评价量化**，有利于标准运用可操作性。

4

五好企业  
四好项目

通过导则的引导和实施，培育一批**组织建设好、运营管理好、服务品质好、社会形象好、参与协作好的“五好”**物业企业，建设一批**党建引领好、参与治理好、实景呈现好、群众评价好的“四好”**项目。

5

三个功能

物业服务有**服务群众、贴近生活、专业化、一体化服务优势**，特别是当前物业服务呈现“**大物业、大服务、大产业**”发展趋势。通过创建导则引导，加强**物业行业党建**，体现党的政治功能和引领作用，推动**物业服务企业参与城乡社区发展治理**，充分发挥**物业服务、生活服务、生产服务、城市服务“三个功能”**，发挥**物业行业在城乡社区发展治理中更大作用**。

6

三大目标

导则贯彻①“**实现增强物业行业高质量发展能级**”，②**助力“幸福美好生活十大工程”**，③**更好的服务践行新发展理念**的**公园城市示范区建设“三大目标”**。

# 5 成都市“蓉城先锋 暖心物管”实践



## 二、主要内容及具体运用

### 1. 九个定义术语，两个成都独创

**蓉城先锋·暖心物管：**指物业服务工作中，坚持党的领导，全面体现新发展理念、具有新时代特点、彰显成都特色的物管品牌，整合服务资源、集聚服务力量、健全服务机制，解决物业服务不平衡不充分发展的核心问题，增进人民群众获得感、幸福感、安全感。

**先锋伙伴计划：**指党建联盟单位主动认领任务，参与党建共建，企业党组织轮值开展活动。



# 5 成都市“蓉城先锋 暖心物管”实践



## 二、主要内容及具体运用

### 2.三个附录，五张表格具体运用

#### ①蓉城先锋·暖心物管示范企业评价标准

供申报“蓉城先锋·暖心物管示范企业”对标评价使用

附录  
B

#### ③蓉城先锋·暖心物管示范项目评价标准—商圈楼宇

供商圈楼宇申报“蓉城先锋·暖心物管示范项目”对标、评价使用

附录  
B

#### ⑤物业服务企业（项目）规范化服务评价标准

供社区居委会及环境和物业管理委员会、物业管理区域党组织等对物业企业（项目）规范化服务评价使用

#### ②蓉城先锋·暖心物管示范项目评价标准—住宅小区

供住宅小区申报“蓉城先锋·暖心物管示范项目”对标、评价使用

附录  
A

附录  
B

#### ④蓉城先锋·暖心物管示范项目评价标准—产业功能区（产业社区）

供产业功能区（产业社区）申报“蓉城先锋·暖心物管示范项目”对标、评价使用

附录  
C

# 5 成都市“蓉城先锋 暖心物管”实践



## 三、其他说明

### 五点说明

五级组织体系

构筑“市-区-街道-社区-小区”五级物业行业党组织体系，并对组织领导明确了内容和要求。

六有阵地建设

提出了“有场地、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度”阵地建设“六有”标志，硬件和软件有机结合，规范阵地建设，为“党建+物业”提供有力保障。

公示公开

导入公开承诺和信息公示制度。引导业委会公开履职承诺，物业企业公开履约承诺，指引物业企业和业委会通过公示栏等显著位置（线下）和利用互联网方式（业主微信群、微信公众号等）公开服务标准、投诉渠道、收费标准、共有部分经营收益、维修资金使用、物业企业履约、业委会履职等情况。

领航员

创设蓉城先锋·暖心物管“领航员”岗位，采取街道派驻或“两新”党建指导员担任“领航员”，赋予具体职责，“领航员”通过定点接待、驻点办公、盯点推进，实现党的领导在小区、商圈楼宇、产业功能区（产业社区）扎根，推动力量下沉、资源下沉、服务下沉。

观察员

创设小区物业管理观察员制度。落实幸福美好生活十大工程提出的观察员工作制度，结合小区治理工作实际，创设建立辖区党代表、人大代表、政协委员（两代表一委员）担任小区物业管理重大事项（含业主大会设立、业委会选举换届、物业企业选聘、维修资金使用等）观察员，实现各方力量参与，助力和监督小区物业管理工作。

# 中共成都市物业行业委员会



成物委发〔2022〕1号

## 中共成都市物业行业委员会 关于创建成都市2022年“蓉城先锋· 暖心物管”示范企业、示范项目活动的通知

四川天府新区自然资源和规划建设局、成都东部新区公共服务局、成都高新区公园城市建设局、各区（市）县住建行政主管部门，各区（市）县物业行业党委，市区物业管理协会，各物业服务机构：

为认真贯彻落实全面建设践行新发展理念的公园城市示范区，打造高品质生活宜居地，深化“党建引领”服务机制，按照《中共成都市委组织部等7部门关于印发〈成都市物业行业党建示范建设实施方案〉的通知》（成组通〔2021〕16号）文件精神

神，拟在全市范围内开展2022年“蓉城先锋·暖心物管”示范企业、示范项目创建活动，现将《成都市“蓉城先锋·暖心物管”示范企业、示范项目评选工作实施方案》印发给你们，请遵照执行。



（联系人：魏玉玫、蔡伟；联系电话：86279746）

# 6

## 绵阳市“旗飘绵州·红色物业”创建实践

### 三个突出特征

#### 机制创新

在全国率先创新“六化”工作机制，打造“旗飘绵州·红色物业”党建品牌，推动党建与物业行业发展有机融合，物业服务与基层治理相互进，具有以党建促进高质量发展和高效能治理的鲜明导向

#### 示范创建

在全国率先系统性地提出“示范企业、示范项目、最美业委会、最美物业人”示范评选，特别是选树“最美业委会”，有利于健全业委会治理结构，带动业委会创先争优

#### 标准引领

四个评选标准，形成一套系统化的党建工作指引与评价标准，涵盖示范企业、示范项目、最美业委会、最美物业人，共149项细化评分指标，有利于相关主体对标达标创标，实现党建引领提升物业管理水平

# 6

## ③绵阳市“旗飘绵州·红色物业”创建实践

### 六大模块内容

A

健全联动组织体系

集中推动行业端、企业端、小区端和业主委员会端党建“4个攻坚覆盖”，推动物业行业融入基层社会治理

B

创建六化工作机制

创新工作机制，着力从党建引领制度化、沟通议事规范化、管理服务场景化、纠纷调处分级化、阵地建设亲民化、监督评议常态化等“六化”工作机制，体系化推进物业行业党建工作

C

建立五强保障制度

建立保障制度，强化日常监管、信用评价、资源整合、考评激励、法制保障，加强物业行业党建和创新监管措施有机结合起来，有利于健全和完善行业监管制度，确保“红色物业”党建示范建设有效落实

D

实施三大示范创建

开展“红色物业”党建示范项目建设、示范企业建设、“最美物业人”和“最美业委会”评选。提出“五好”项目、“五优”企业评选标准，有利于构建以点带面、梯次推进的示范建设体系

E

加强组织领导

落实工作责任、分步部署推进、加强工作支持、注重宣传引导，有利于《方案》具体落实

F

附件四个评选标准

配套“红色物业”党建示范项目建设、示范企业建设、“最美物业人”和“最美业委会”评选标准，各项评分总分100分

# 6 内容一 健全联动组织

## 行业端

- ①**组织体系**。“市—县（市、区）、园区—街道（乡镇）—社区”物业服务行业党组织四级**联动**。
- ②**上下组织关系**。上级物业服务行业党组织指导下级物业服务行业党组织工作。
- ③**同级组织关系**。县（市、区）、园区物业服务行业党委接受同级党委组织部（“两新”工委）**统筹指导**和住建部门党组（党委）**直接领导**。

2021年6月完成

- ④**市**物业行业综合党委—**立即建**
- ⑤**区**物业行业综合党委—**跟进建**（住建部门分管物业管理的党员负责人兼任同级物业服务行业党委书记，负责物业管理工作的科（股）室党员负责人兼任同级物业服务行业党委副书记）
- ⑥**街道（乡镇）**成立物业服务行业党委—**鼓励建**（由街道（乡镇）党（工）委**专职副书记**兼任物业服务行业党委书记）
- ⑦**社区**成立物业服务行业党组织—**自主建**（社区党组织书记兼任书记）

## 企业端

- ①**建立程序**。企业申请—街道（乡镇）物业服务行业党委或者街道（乡镇）党（工）委审核后—报县（市、区）、园区物业服务行业党委批准成立。
- ②**关系隶属**。**新成立**的物业企业**党支部**隶属于**属地社区党组织**，新成立的物业企业**党委**隶属于**街道（乡镇）党委或县（市、区）、园区“两新党委”**；本方案**实施前**已经成立党组织的，保持**隶属关系不变**。
- ③**党建工作指导员**。县（市、区）、园区、街道（乡镇）党群服务中心及社区党委应当全覆盖选派党建工作指导员，加强对物业企业党建工作的指导。）

2021年12月完成

- ④**凡有3名以上正式党员的，物业企业（不含项目物业机构）一应当建。**
- ⑤**正式党员不足3名的，按照“就近就便”原则，采取挂靠、联合组建等形式建立党组织。**
- ⑥**暂不具备建立党组织条件的，物业企业，坚持党建带群建、群建促党建，先行建立工会、共青团、妇联组织，做好联系职工群众、推荐入党等工作，通过发展党员、招聘党员员工等方式，为建立党组织创造条件。**

## 小区端

- ①**目标**。到2022年底，力争符合建立党组织条件的小区（院落）实现党的组织100%覆盖。
- ②**原则**。坚持成熟一个、组建一个原则。
- ③**小区党组织成员及书记来源**：重点从社区党组织成员、小区业主委员会、物业服务人和社会组织中的党员负责人，以及机关企事业单位退休干部、非公企业负责人、退役军人等党员业主中选拔**小区党组织成员**。择优选拔“讲党性、有能力，讲奉献、有精力，讲团结、有活力，讲公道、有定力”的同志担任**小区党组织书记**。
- ④**兼职委员**。将符合条件的业主委员会主任、物业企业负责人、物业项目负责人选聘为**社区党组织（大党委）**和小区党组织兼职委员。

2022年12月完成

- ⑤**推动符合条件的居民小区一单独组建党组织。**
- ⑥**对老旧居民小区、城乡结合部新型社区、城中村和城中农民工相对集聚区、征地拆迁集中安置区、大型产业园区周边社区等情况较复杂、矛盾较突出、暂不符合条件的居民小区，社区要通过选派党建指导员建立党的工作小组，动态实现居民小区党的组织和工作全覆盖。**

## 业委会端

- ①**目标**。到2022年底，小区（院落）居民自治组织力争实现100%覆盖。
- ②**党组织主导把关**。社区、小区党组织在业主大会、业主委员会筹建（换届）中发挥主导作用，**严把**业主委员会委员候选人**甄选关、培育关、审核关、选举关**，委员候选人中党员比例力争不低于50%。
- ③**群体优先**。鼓励支持社区专职工作者、小区党员、“两代表一委员”、机关企事业单位离退休党员干部等业主作为大会筹备组成员并依法参选业主委员会委员。
- ④**一肩挑和交叉任职**。依法推进小区党组织书记和业主委员会主任“一肩挑”，党组织成员和业主委员会成员交叉任职。

2022年12月完成

- ⑤**推动符合条件的居民小区设立业主大会并选举产生业主委员会。**
- ⑥**对对暂不具备业主大会成立条件的，应建立小区（院落）议事会、小区（院落）自治管理委员会、物业管理委员会等自治组织。**

# 内容二 创新“六化”工作机制

## 六化工作机制

### 党建引领制度化

- **党的领导写入章程。**在住建部门指导下，推动物业服务企业把接受党组织的领导写入公司章程，将党建工作作为管理服务的重要内容。
- **党组织先议制度。**推动社区、小区党组织对业主委员会委员候选人把关和对业主委员会成员履职评价，以及涉及小区（楼宇）重大事项决策的由党组织先议后，再提交业主大会表决等党组织的领导全面植入业管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则。

### 沟通议事规范化

- **沟通平台。**搭建社区党组织和居民小区党组织、业主委员会（居民自治组织）、业主代表、物业服务人等沟通交流平台，引导居民参与小区事务，定期组织“民情坝坝会”，听取居民的意见建议、问题诉求，及时做好办理反馈。
- **公开评议。**党组织牵头建立以业主满意度为重点的小区党组织和业主委员会履职评价机制，深入推进**小区党组织党务公开、业主委员会事务公开、物业服务人服务公开**，接受业主监督评议。
- **接待日。**健全小区党组织书记和业委会主任、物业项目负责人接待日制度，
- **物业管理联席会议制度。**建立街道、社区党组织牵头，小区党组织与业委会、物业项目负责人等参加的联席会议制度，定期召开联席会议研究和处理物业管理服务中存在的重大问题

### 管理服务场景化

- **党员服务微场景。**在人员高频触点，打造“党员服务微场景”，设置党员先锋岗、文明示范岗、志愿者服务岗，实施岗位承诺践诺。
- **搭建公益平台。**物业服务企业搭建志愿服务、慈善等公益平台，挖掘小区能人、贤人参与公益活动，组建能人贤人公益认领。
- **拓宽物业服务新场景。**开展老年人文化艺术、养生保健、心理健康等方面教育的小区课堂，开展小区餐食等业主生活配套服务，拓展养老、托幼、家政等社区服务，促进社区商业多元发展。
- **商圈楼宇。**建立服务需求、服务资源、服务项目“三张清单”和双向认领机制，鼓励商圈楼宇党组织成员单位发挥资源优势参与社区治理和服务。

### 纠纷调处分级化

- **一般性物业纠纷，**通过“旗飘绵州·红色议事厅”协商解决，必要时业委会参与调解。
- **矛盾较大的物业纠纷，**由社区党组织、社区环境和物业管理委员会通过社区党建联席会议进行调解。
- **重大矛盾纠纷，**依托街道通过物业党建联席会（物业管理联席会议）进行调处，形成“小事不出社区、大事不出街道、矛盾不上交”的良好格局。
- **探索物业纠纷联调中心。**探索由县（市、区）、园区法院、住建、司法以及各街道（乡镇）人民调解委员会、行业协会等各单位共同打造“一站式”物业纠纷联调中心，注重发挥作用，指导和调处物业矛盾纠纷。
- **探索小区治理观察员制度。**探索建立“两代表一委员”参与小区治理的观察员制度，对业主委员会选举换届、物业服务企业选聘续聘等进行观察监督，化解物业纠纷。

### 阵地建设亲民化

- **在住宅小区，**依托小区党群服务站、物业用房等场地资源，设置“旗飘绵州·红色物业议事厅”，出入口设置“旗飘绵州·红色物业”宣传标语。
- **在商圈楼宇，**依托职工服务中心（站）、青年之家、妇女之家和员工休息区、公共空间、共享场所等场地资源，设置“旗飘绵州驿站”，协调更多的党群、政务、商务、人才、文化、法律、生活、健康等方面的服务项目和设施投放，实现承接党群服务中心、便民服务中心功能和街道社区政务服务职能下沉“一站式”服务。

### 监督评议常态化

- 探索建立健全完善**社区和小区党组织对业主委员会和物业服务企业的监督、评议、管理体系**，推动社区居民委员会下设环境和物业管理委员会，督促业主委员会及成员履职尽责，物业服务企业履约尽责。
- **开展“物业管理大检查”，**建立物业服务企业、从业人员“黑名单”制度，完善公安、应急、市场监管、综合执法等部门联合惩戒机制。
- **业委会表彰、纠错和退出、惩处机制。**

# 内容三 建立“五强”保障制度

## 强化日常监管

2021年12月完成

- **建立物业项目日常检查通报制度**，设立物业服务质量“红黑榜”，将街道（乡镇）对物业服务项目的履约考评结果、县（市、区）、园区开展常态化专项治理的检查结果、业主满意度评价等内容作为重要依据。
- **强化街道（乡镇）属地党建主体责任**，街道（乡镇）党（工）委要及时掌握物业服务项目基本情况、服务内容、从业人员等信息，结合深化“街道吹哨、部门报到”机制改革，统筹辖区行政执法力量，对物业企业违法违规行为及时查处，规范物业服务。
- **社区党组织要指导业委会**，围绕提升物业服务质量、兑现服务承诺、提高居民满意度等内容，定期对物业企业进行履约考评，公开考评结果，接受群众监督。

## 强化信用评价

2021年12月完成

- 推进物业企业和**业主委员会**信用管理制度建设。化专项治理的检查结果、业主满意度评价等内容作为重要依据。
- 建立健全物业企业和**项目负责人**信用信息评价体系。
- 建立健全物业服务**行业党建工作专项评价**机制，将物业企业党组织建设、党建工作和参与共驻共建情况纳入物业企业信用评价。
- 强化**信用信息**在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业企业、政府采购、评先评优等方面的应用。

## 强化资源整合

2021年12月完成

- 结合“千名干部进社区”活动，从县（市、区）、园区、街道（乡镇）选派**一批党建指导员**直接派驻到居民小区和基层一线抓党建、抓治理、抓服务。
- 推动工会、共青团、妇联等**群团组织及活动、资源、服务**向住宅小区、商圈楼宇**延伸和倾斜**。
- 推动居家养老服务、城市环境治理等**公共服务、政务服务**通过政府购买服务形式**向党组织作用发挥好、群众满意度高的物业企业倾斜**，同等条件优先承接政府转移职能和公共服务项目；
- 鼓励物业企业按照法定程序协调社区、小区闲置房屋为**社区提供养老、托幼等社区家庭服务**，开展服务的物业企业按规定**享受相应税费优惠和财政补贴政策**。

## 强化考评激励

2023年12月完成

- 将物业企业党建开展工作作为**企业信用等级**评定、行业评比、项目招标的重要依据。
- 加强财政保障力度，对“红色物业”中的**非公经济和社会组织**党委、党总支、党支部按其层级隶属和保障关系，每年分别落实不低于10000元、5000元、3000元的工作经费。
- 推荐优秀的**物业企业党组织书记**参加非公代表人士综合评价、列席各级党委重要会议、参加各级组织的重要培训。
- 对选树全市“红色物业”党建示范项目、企业和“最美物业人”“最美业委会”，总结先进做法，提炼工作经验，采取集中报道、现场观摩、互动交流、**召开表彰会**等方式大力宣传典型事迹。
- 优先推荐成绩突出、群众公认的**党建指导员、小区党组织书记、物业企业党组织书记、“最美物业人”“最美业委会”的业委会委员**为“两代表一委员”“好人榜”“道德模范”“优秀共产党员”。

## 强化法制保障

2022年12月完成

- 修订《绵阳市物业管理条例》。
- 加强《绵阳市物业管理条例》的宣传和培训。

# 内容四 实施三大示范创建

类别	内容及标准	数量要求	备注
开展“红色物业”党建示范项目建设	按照党建引领好、治理机制好、服务管理好、实景呈现好、群众评价好“五好”标准	每年在住宅小区、商圈楼宇在市级层面建设“旗飘绵州·红色物业示范项目”不少于30个	通过3年时间，在市级层面选树全市“红色物业”党建示范项目100个、示范企业30家和“最美物业人”150名、“最美业委会”30个；2023年9月底，市物业服务行业党委就示范建设情况进行验收，总结提炼实践经验
开展“红色物业”党建示范企业建设	按照组织建设优、运营管理优、服务质量优、社会形象优、参与协助优“五优”标准	每年遴选一批行业影响力强、党建工作基础好、群众满意度高的企业，在市级层面建设“旗飘绵州·红色物业示范企业”不少于10家	
开展“最美物业人”和“最美业委会”评选	“最美物业人”按照政治思想好、业务技术精、安全事故无、业主评价高、个人荣誉多五个标准	“每年最美业委会”不少于10个	
	“最美业委会”按照制度落实好、资金收益使用合理、选解聘程序规范、社会各界认同四个标准	每年最美物业人”不少于50名	

# 内容五 加强组织领导

## 落实工作责任

- ①**党委组织部门**（“两新”工委）要履行物业服务行业党的建设牵头抓总、统筹协调；
- ②**住建部门**要落实物业服务行业党的建设主体责任，将党建工作和业务工作同谋划、同部署、同推进、同考核；
- ③**各县（市、区）、园区**要整合工作力量，积极研究谋划，逐项细化措施，明确进度安排和时间表，落实街道（乡镇）属地管理责任；
- ④要把**推进“红色物业”建设、深化城市基层治理情况**，纳入**书记抓基层党建述职评议内容**。

## 加强工作支持

- ①各部门要加大对物业服务行业党建示范企业、项目工作的支持力度，**涉及资金、资源、力量等，优先向示范单位集中投放**；
- ②要加强对示范创建工作指导，**对工作成效显著的示范单位，予以表彰表扬奖励**；
- ③对**示范创建工作推进不力的单位，予以通报，逗硬落实奖惩措施**，确保示范建设工作有力有序推进。

## 分步部署推进

- ①**6月**，发布物业行业党建示范建设标准，全面启动示范企业、示范项目建设，成立物业服务行业党委并挂牌，**两招募遴选确定“红色物业”党建示范创建单位**；
- ②**2021年底**，全市新增住宅小区和商圈楼宇单建党组织200个，联建党组织100个；
- ③**力争2023年底**，除当年新建的物业项目外实现物业管理项目党的组织和工作100%覆盖，党建工作专项经费100%保障，“党建+物业”治理机制基本形成；
- ④**通过3年时间**，在市级层面选树全市“红色物业”党建示范项目100个、示范企业30家和“最美物业人”150名、“最美业委会”30个；2023年9月底，市物业服务行业党委就示范建设情况进行验收，总结提炼实践经验。

## 注重宣传引导

要加强舆论引导，利用全媒体手段，广泛宣传**党建引领物业企业、业主委员会建设所取得的成效**，全面反映群众感知的真实变化，积极宣传涌现的各类先进典型和有效做法，营造良好社会氛围，推动物业管理融入基层社会治理体系，营造共建共治共享的良好氛围。

# 内容六 四个配套附件标准

类别	内容及标准	备注
<p>1. “旗飘绵州·红色物业”党建示范企业评选标准</p>	<p>按照组织建设优（30分）、运营管理优（20分）、服务质量优（20分）、社会形象优（15分）、参与协助优（15分）“五优”标准</p>	<p>有下列行为企业不得参加评选：            ①企业未按要求成立基层党组织；            ②企业明确表示不参与物业行业党建活动，通知参加相关会议不参加，安排相关工作任务不落实执行；            ③近两年内有重大安全责任事故（安全生产行政处罚记录或人员伤亡事故）的；            ④当年有重大劳动保障违法行为，或当年被列入经营异常目录，或企业信用得分为B级及以下任一情形的；            另外，公司当年必须有1个项目成功创建“旗飘绵州·红色物业”党建示范项目评选活动。</p>
<p>2. “旗飘绵州·红色物业”党建示范（小区、商圈楼宇）项目评选标准</p>	<p>按照党建引领好（30分）、治理机制好（32分）、服务管理好（20分）、实景呈现好（10分）、群众评价好（8分）“五好”标准</p>	<p>有下列行为企业不得参加评选：①项目未建立小区党组织的，不得参本示范项目的评选活动（业委会未产生，但已建立小区党组织的，可以参评本活动）；            ②在“物业管理大检查”，进入物业企业、从业人员“黑名单”的项目；近两年内有重大安全责任事故（安全生产行政处罚记录或人员伤亡事故）的。</p>
<p>3. “旗飘绵州·最美业委会”评选标准</p>	<p>“最美业委会”按照制度落实好（70分）、资金收益使用合理（10分）、选解聘程序规范（10分）、社会各界认同（10分）四个标准</p>	<p>基层物业人及业委会在改善城市形象、优化人居环境、构建和谐绵州、抗洪抢险等方面的典型事迹中评选，树立一批物业行业和业委会服务标杆和服务明星；有不热爱祖国，热爱社会主义，拥护中国共产党的领导，拥护党的路线、方针、政策的，实行一票否决制。</p>
<p>4. “旗飘绵州·最美物业人”评选标准</p>	<p>“最美物业人”按照政治思想好（20分）、业务技术精（30分）、安全事故无（10分）、业主评价高（25分）、个人荣誉多（15分）五个标准</p>	



介绍完毕，  
谢谢大家！