

中共永春县委组织部
中共永春县委政法委员会
永春县民政局
永春县住房和城乡建设局

文件

永建房〔2023〕10号

中共永春县委组织部 中共永春县委政法委员会
永春县民政局 永春县住房和城乡建设局
印发《党建引领物业融入基层治理
三年行动方案》的通知

各乡镇党委、政府，各有关单位：

《党建引领物业融入基层治理三年行动方案》现印发给你们，

请结合实际认真贯彻执行。



中共永春县委组织部



中共永春县委政法委员会



永春县民政局

(此件主动公开)



永春县住房和城乡建设局

2023年9月12日

党建引领物业融入基层治理三年行动方案

为深入贯彻落实省委、市委、县委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，根据《关于深化城市基层党建引领基层治理的实施方案》（闽委组通〔2022〕26号）、《关于加强物业党建联建促进基层治理水平提升行动方案》（闽建房〔2023〕10号）、《党建引领物业融入基层治理三年行动方案》（泉建房〔2023〕44号）精神，结合我县实际，制定如下行动方案。

一、行动目标

按照“一年扩覆盖强基础，两年补短板抓规范，三年促提升见长效”的总体安排，通过三年努力，推动物业党建联建体制机制健全规范，物业服务水平全面提高，小区治理水平有效提升，形成党建引领、条块联动、多方协调、群众参与的共建共治共享工作格局，物业领域群众的急难愁盼问题得到有效解决，群众获得感、幸福感、安全感明显增强。

（一）一年扩覆盖强基础。到2023年底，全县符合条件的物业行业、物业服务企业（以下简称物业企业）、小区（业委会）党的组织应建尽建和党的工作全面覆盖。全面排查物业服务管理工作短板弱项，开展无物业服务小区“清零”行动，启动红色物业示范村（社区）、小区创建活动，持续完善物业管理制度，物业领域群众反映强烈的突出问题得到逐步解决。

（二）两年补短板抓规范。到2024年底，全县基本建立党建引领基层治理框架下的物业服务管理工作机制，基本完成物业服

务管理工作短板弱项整改，无物业服务小区“清零”行动取得阶段性成效，选树一批红色物业示范村（社区）、小区，物业管理制度和配套政策进一步细化，物业领域群众反映问题得到有力解决。

（三）三年促提升见长效。到2025年底，完成无物业服务小区“清零”行动验收，形成一批可借鉴、可复制、可推广的红色物业示范村（社区）、小区样板，物业党建联建和服务管理制度体系基本健全，物业服务管理的长效机制基本形成，住宅小区物业服务质量全面提高，群众满意度、获得感、幸福感、安全感显著提升。

二、责任分工

（一）县级相关部门。指导乡镇党委、村（社区）党组织全面排查物业服务覆盖情况、业委会党员占比情况，并对辖区内物业企业及其党组织负责人、业委会委员进行培训，全面提高履职能力。

（二）乡镇党委。要严格落实“属地管理”主体责任，加强对村（社区）党组织任务落实情况的督促、指导、检查，切实履行对辖区内物业管理工作的指导、协调和监督职责；明确抓物业管理工作的职能部门，配强工作力量；定期组织召集由村（社区）党组织、小区党支部、物业企业（物业服务项目）负责人、业委会（业主代表）、相关部门共同参加的物业管理联席会议，研究协调解决物业服务管理有关重大事项。

（三）村（社区）党组织。要加强对辖区内住宅小区党支部、承接项目的物业企业党组织和业委会的领导，健全村（社区）物

业党建联建机制；2023年持续推动城市社区居民委员会下设环境和物业管理委员会；建强小区党支部，积极吸纳热心业主、企业家、退休机关事业单位干部，以及业委会、物业企业中的优秀党员进入小区党支部班子，建成一批“有机制、有队伍、有活动、有阵地”的示范性小区党支部。

三、主要任务

（一）推动成立业委会、提高物业服务覆盖率

1. **推动成立业委会。**各乡镇党委要依法履行组织成立首次业主大会会议筹备组职责，组织、指导业主大会的成立和业委会的选举和换届。村（社区）党组织要协助和配合乡镇党委积极推动业主成立业主大会、选举业委会，指导和监督业主大会、业委会依法履行职责。（责任单位：乡镇党委、村<社区>党组织；指导单位：县住建局、民政局）

2. **提高物业服务覆盖率。**乡镇党委要指导村（社区）党组织对无物业服务的住宅小区采取选聘专业化物业服务企业、村（社区）“两委”组织居民自我管理，以及探索乡镇村（社区）党组织领办公益性物业服务企业等方式实现兜底物业服务。探索将无物业服务住宅小区与邻近小区捆绑打包、集中管理。鼓励由村（社区）成立、入股联营成立等方式成立物业服务企业，按规定程序取得辖区内商住小区、安置小区以及老旧小区联建楼等的物业管理权，通过开展物业服务，促进村（社区）增加收入。2023年全县无物业服务小区30%以上实现物业服务覆盖，2024年达到60%以上，2025年全部实现物业服务覆盖。（责任单位：乡镇党委、村<社区>党组

织，指导单位：县住建局、民政局)

(二) 以党建引领物业服务管理规范化、制度化

3.强化党组织对业委会的领导。乡镇党委、村(社区)党组织要加强业委会组建和换届过程中委员候选人的把关，引导党员业主(特别是村<社区>“两委”业主)积极参与，引导小区党支部书记参选业委会主任，对已成立的业主委员会要逐步提高党员比例，正在筹备成立或换届的业主委员会一般党员比例不低于50%或不少于3人，要及时推动符合条件的业主委员会设立党支部或党小组，确保党的领导落到业主委员会运行全过程、各方面。乡镇党委、村(社区)党组织要监督业委会依法依规履职，要求其每季度公布工作经费使用情况、本区域物业共有部位、共用设施设备经营所得收益收支明细情况。乡镇党委要指导村(社区)党组织每年对业委会履职情况进行评价，并将评价结果在小区醒目位置公示。乡镇党委要制定业委会成员履职负面清单、业主大会和业委会印章使用监管制度，要求业委会在根据业主大会授权决定使用大额维修资金、支出公共收益、选聘物业企业、改造环境、完善公共设施等重大事项前，主动向小区党支部、村(社区)“两委”报告。(责任单位：乡镇党委、村<社区>党组织；指导单位：县委组织部、县住建局、民政局)

4.强化党组织对物业企业的监督。乡镇党委、村(社区)党组织根据日常了解情况，每年对物业企业履行合同情况提出评价意见。对物业服务质量差、矛盾纠纷大、业主满意度低的物业企业，县住建局要对物业企业负责人进行约谈，限期整改。2023年，县

住建局要将物业企业党建情况纳入日常监督检查，将物业企业党建情况、乡镇党委与村（社区）党组织的评价意见纳入信用信息管理；要每年开展物业企业“双随机、一公开”监督检查，有力处置物业领域违法违规问题，及时将不良行为信息记入企业信用档案，作为招标投标管理和评优评先时的重要参考。县物业行业党组织要加强对同级物业协会的领导，推动协会制定行业自律公约，引领行业规范发展。鼓励物业企业将党建工作要求写入公司章程，推动企业发展和党建工作互促互进。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

5.健全完善党建联建和协调共治机制。县住建局要推动住宅小区物业企业负责人到企业所在村（社区）报到、项目负责人到项目所在村（社区）报到，物业企业党组织与村（社区）党组织签订党建联建协议，认领并实施村（社区）党建服务项目。村（社区）党组织要注重吸纳符合条件的业委会和物业企业党员负责人担任村（社区）党组织兼职委员。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

（三）以党建引领物业服务提质增效

6.规范小区公共收益和专项维修资金管理。2023年，县住建局要持续深入推进物业小区侵占“公共收益”点题整治工作，重点整治小区公共收益未按要求及时全面公示、公示内容虚漏假、公共收益管理支出不规范等问题，推动公共收益规范化管理；乡镇党委要配合县住建局督促物业企业设立物业服务信息监督公示牌，及时公开公共收益分配和使用情况。落实《福建省住宅专项

维修资金管理办法》，加强住宅专项维修资金补交续交、简便使用、增值收益等方面的规范管理；当住宅专项维修资金存在业主欠缴或分户账面余额不足首期交存额 30%时，村（社区）党组织应当配合乡镇党委指导、协助业主大会制定补缴或续交方案。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

7.完善前期物业承接查验机制。乡镇党委在前期物业承接查验过程中，要指导村（社区）党组织加强对物业承接查验过程和结果的监督，配合县住建局督促建设单位及时整改物业共用部位、共用设施设备存在的遗留问题。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

8.加强物业服务区域安全管理。县住建局要履行安全管理工作职责，每年至少组织物业服务企业开展一次物业服务区域安全隐患排查。指导督促物业服务企业加强防汛防台管理，在汛期、暴雨来临前做好地下室排水、防渗漏设施等功能性检查，备齐防涝材料，对阳台、露台上花盆进行加固或摆放到安全位置；加强公共部位和公用设施设备管理，及时维修存在隐患的电梯、供水供电供气设备等，避免设施设备故障运行；加强消防安全管理，建立完善消防安全管理制度，加强日常巡查及消防设施设备维护等工作。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

9.健全物业服务管理制度体系。县住建局要根据《福建省物业管理条例》等上位法修订新规，落实物业管理招投标、前期物业服务合同备案、物业服务内容和等级标准、物业服务质量保障、物业服务行业人员素质提升等配套政策措施，健全完善物业服务

管理规章制度，构建物业服务管理长效机制，推动物业服务向高品质和多样化升级。（责任单位：县住建局）

10.加强党建联建共建。各级党组织要探索“党组织+村（居）委会、业委会、物业服务企业+党员”的小区共建模式，结合党员活动日、在职党员“回家日”等载体，组织党员下沉一线，参与服务基层、服务群众等志愿服务活动，在共建议事、志愿服务、矛盾调处、应急处置等方面发挥先锋模范作用，切实加强党对城市基层治理的全面领导，加快推进基层治理体系和治理能力现代化，不断提升群众的获得感、幸福感和满意度。（责任单位：县委组织部、县住建局、民政局，乡镇党委、村<社区>党组织）

（四）完善物业问题解决化解机制

11.建立诉求收集和办理反馈制度。2023年底，各乡镇要将物业管理工作纳入村（社区）已有的统一网格进行管理，吸收一批符合条件的物业服务企业职工、业委会委员、楼栋长、各类志愿者作为兼职网格员，发挥“综治中心+网格化+信息化”平台作用，由村（社区）党组织建立矛盾纠纷及时发现、收集、办理、反馈机制，积极促进物业管理矛盾纠纷就地化解。村（社区）党组织指导小区党支部定期开展“群众接待日”活动，或召开业主恳谈会，解决居民合理诉求，确保小事不出小区，大事不出村（社区）。县物业行业党组织要联合所在地法院，建立健全物业行业诉讼调解对接机制，促进物业管理矛盾纠纷快调、快处。（责任单位：县委政法委、住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

12.推动各方主体积极参与物业纠纷化解。深入推进物业行业

综合监管“一件事”改革试点，推动城市综合执法等各职能部门执法力量向居住小区延伸，加大对小区内私搭乱建、违规装修、占用消防通道等违法违规行为的巡查、检查和处罚力度，及时回应和解决好群众诉求。有条件的地区，乡镇党委要积极引入律师团队，定期为村（社区）、业委会、业主提供物业服务方面的法律咨询。（责任单位：县住建局、城管局，乡镇党委）

四、政策措施

（一）组织保障。县住建局要建立县物业行业党组织，统筹指导辖区物业行业党建工作，指导推动符合条件的物业企业和物业协会落实党组织应建尽建要求。县住建局、乡镇党委要明确承担物业党建联建工作的职能股室并充实工作人员。（责任单位：县住建局，乡镇党委）

（二）空间保障。在完整社区建设、老旧小区(街区、片区)、城中村改造工作中应同步规划建设党群服务中心（“党建+”邻里中心）、同步明确物业服务管理模式，纳入实施方案。对新建社区，依法依规配建党群服务中心（“党建+”邻里中心）。对有条件的已建成住宅小区，可根据居民需求通过协调共享物业用房、改造架空层等方式，在乡镇党委、村（社区）党组织统筹下建设党群服务站点。支持物业企业、业委会在村（社区）党群服务中心（“党建+”邻里中心）设立办事窗口，为居民提供物业交费、诉求办理、法律咨询等服务。（责任单位：县委组织部、县住建局、民政局，乡镇党委、村<社区>党组织）

（三）经费支持。用好非公有制经济组织党建工作经费，非

公有制物业企业党员交纳党费可全额返还，落实非公有制物业企业党组织工作经费税前列支等政策，对新成立的物业企业党组织给予工作启动经费。鼓励县住建局将党建工作经费列入财务年度预算，或村（社区）党组织每年列支部分资金，通过设立党建工作项目等方式，引导支持物业企业、小区党组织开展党建工作。（责任单位：县委组织部、县住建局、乡镇党委、村<社区>党组织）

（四）信息支撑。支持物业企业开发物业管理综合服务平台，并加强与村（社区）、小区、数字城管等信息化平台的互联互通。（责任单位：县住建局，乡镇党委、村<社区>党组织）

（五）正向激励。县住建局会同相关部门对乡镇物业党建联建工作每年进行一次综合评价，对落实物业党建联建工作较好的乡镇予以通报表扬、绩效加分晋档等正向激励。每年全县选树一批落实物业党建联建工作成效显著的红色物业示范乡镇、村（社区）、小区，视情况予以资金奖励。开展物业企业星级评定、最美物业人等评选，正面宣传物业工作。（责任单位：县住建局、县委组织部、政法委、县民政局）

五、工作要求

（一）落实工作责任。各乡镇要结合实际制定具体实施方案，明确推进措施、责任单位和完成时限，把工作要求落到每个村（社区），实现整体提升。

（二）加强宣传引导。各乡镇、部门要总结宣传推广“红色物业”典型经验做法，形成一批可借鉴、可复制、可推广的红色物业示范样板，引导村（社区）、物业服务企业、群众参与红色物

业创建活动。

（三）强化督导考核。各乡镇、部门要建立定期调度、专项督查、跟踪问效等工作机制，落实季报（每季首月5日前报送上一季度工作进展）和年报（次年首月10日前报送上一年工作总结）要求。县住建局将会同相关部门推动物业党建联建工作纳入县绩效考核，定期通报有关工作进展情况，对工作不落实或落实不力的部门（单位）进行约谈。

抄送：市委组织部、市委政法委，市民政局、市住建局。

永春县住房和城乡建设局

2023年9月12日印发
