

中共石狮市委组织部
中共石狮市委政法委员会
石狮市民政局
石狮市住房和城乡建设局

文件

狮住建〔2023〕59号

中共石狮市委组织部等4部门关于印发
党建引领物业融入基层治理三年行动方案
的通知

各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织、市物业管理行业协会：

《党建引领物业融入基层治理三年行动方案》已经市委研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共石狮市委组织部

中共石狮市委政法委员会

石狮市民政局

石狮市住房和城乡建设局

2023年10月18日

(此件主动公开)

石狮市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、泉州市委和市委“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）、《中共泉州市委组织部等4部门关于印发党建引领物业融入基层治理三年行动方案的通知》（泉建房〔2023〕44号）等文件精神，结合我市实际，制定如下行动方案。

一、行动目标

（一）一年扩覆盖强基础。到2023年底，全市符合条件的物业行业、物业服务企业（以下简称物业企业）、物业行业协会（以下简称物业协会）、小区（业委会）党的组织应建尽建和党的工作全覆盖。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，全市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社区（小区），物业管理制度和配套政策进一步细化，物业管理标准规范完成编制，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、主要任务

（一）建立健全物业党建联建工作机制

1.强化高位统筹推进。市委组织部、市委政法委、市住建局、市民政局要在前期工作基础上，于每年1月初制定工作计划，将任务分解到镇（街道）党委（党工委），形成工作任务清单，扎实推进任务落实；指导镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织全面排查物业服务覆盖情况、小区党组织组建情况、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。[责任单位：市委组织部、政法委，市住建局、民政局，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

2.落实属地管理责任。镇（街道）党委（党工委）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机构，并成立物业管理办公室，配强工作力量；定期组织召集由村（社区）党组织、小区党支部、物业服务企业（物业服务项目）负责人、业委会（业主代表）、属地派出所、司法所、镇街相关业务机构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。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织；指导单位：市委组织部、政法委，市住建局、民政局]

3.推动村社具体落实。村（社区）党组织要加强对辖区内住宅小区党支部、承接项目的物业服务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年持续推动村委员、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、物业服务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。畅通居民投诉渠道，健全12345热线投诉转办机制，提高投诉处置效能。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织；指导单位：市委组织部、政法委，市住建局、民政局]

（二）推动成立业委会、提高物业服务覆盖率

4.推动成立业委会。镇（街道）党委（党工委）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镇（街道）党委（党工委）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。到2023年底，业委会组建率达到60%以上，2024年底达到70%以上，2025年底达到80%以上。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织；指导单位：市住建局、民政局]

5.提高物业服务覆盖率。镇（街道）党委（党工委）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，以及探索镇村两级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。国有物业服务企业要主动担当，积极作为，接管老旧小区物业服务。2023年全市无物业服务小区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：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织，国投集团、产投集团；指导单位：市住建局、民政局]

（三）以党建引领物业服务管理规范化、制度化

6.强化党组织对业委会的领导。镇（街道）党委（党工委）、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。镇（街道）党委（党工委）、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。镇（街道）党委（党工委）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。市住建局要出台《石狮市规范住宅小区业主委员会建设的指导意见》，指导、规范业主委员会建立、运行和管理工作。镇（街道）党委（党工委）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、社区“两委”报告。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织；指导单位：市委组织部，市住建局、民政局]

7.强化党组织对物业企业的监督。镇（街道）党委（党工委）、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，协助市住建局对物业企业服务质量情况进行

监督和考评。对物业服务质量差、矛盾纠纷大、业主满意度低的物业服务企业，市住建局要对物业服务企业负责人进行约谈，限期整改。2023年，市住建局要将物业服务企业党建情况纳入日常监督检查和物业服务质量考评工作，将物业服务企业党建情况及镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织的评价意见纳入信用信息管理；要每年开展物业服务企业“双随机、一公开”监督检查，有力处置物业服务领域违法违规问题，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。市物业服务行业党组织要加强对物业协会的引导，推动协会制定行业自律公约，引领行业规范发展。鼓励物业服务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：市住建局、物业协会，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

8.健全完善社区物业党建联建和协调共治机制。市住建局要推动住宅小区物业服务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，物业服务企业党组织与村（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服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员。建立健全党组织领导下的社区居委会、业主委员会、物业服务企业三方议事协调机制，推行“五事工作法”、邻里议事厅等特色做法，有效化解群众矛盾、回应群众诉求。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）]

党组织；指导单位：市住建局]

（四）以党建引领物业服务提质增效

9.规范小区公共收益和专项维修资金管理。2023年，市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；镇（街道）党委（党工委）要督促物业服务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辦法》，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）党组织应当配合镇（街道）党委（党工委）指导、协助业主大会制定补缴或续交方案。[责任单位：各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织；指导单位：市住建局]

10.完善物业服务质量评价和承接查验机制。市住建局要持续完善物业服务质量评价机制，委托市物业管理协会开展物业服务质量评价。镇（街道）党委（党工委）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：市住建局、物业协会，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

11.加强物业服务区域安全管理。市住建局履行行业安全管理工作职责，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：市住建局，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

12.健全物业服务管理制度体系。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：市住建局、物业协会）

（五）完善物业问题解决化解机制

13.建立诉求收集和办理反馈制度。2023年底前，镇（街道）党委（党工委）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企业职工、业委会委员、楼栋长、各类志愿者作为社区兼职网格员，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。市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。鼓励成立调解委员会，整合辖区挂钩法官、司法调解员、网格员、村（社区）志愿者、下片民警、村（社区）工作人员、热心业主等力量，成立小区纠纷调解委员会，着力化解基层矛盾。[责任单位：市委政法委，市住建局，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

14.推动各方主体积极参与物业纠纷化解。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。引导业主通过法律渠道维护权益，镇（街道）党委（党工委）应在辖区小区公示栏公示本辖区挂钩法律顾问人员姓名和联系方式，无偿为群众提供法律咨询。有条件的地区，镇（街道）党委（党工委）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：市住建局，各镇（街道）党委（党工委）]

三、实施步骤

（一）动员部署阶段（2023年10月10日—2023年10月20日）。召开全市党建引领物业融入基层治理三年行动动员部署会议，安排工作任务，明确工作职责，细化工作举措。统一思想共识，凝聚共建合力，形成齐抓共管的工作局面，推进专项行动向全面纵深发展。

（二）组织实施阶段（2023年10月20日—2025年8月31日）。建立健全物业党建联建工作机制，加强物业服务行业监管，完善行业诚信管理体系，强化执法部门联动，推进物业点题整治等专项治理工作，以监管促发展，打造规范有序的物业服务行业。强化基层社会治理能力水平，把握目标导向，逐步推进住宅小区物业管理、物业服务和物业服务企业党建全覆盖，积极推动业主委员会组建工作，严格组建程序和运行监管，切实提升基层社区治理和居民自治水平。

（三）总结推广阶段（2025年9月1日—2025年12月31日）。巩固成效，建立长效管理机制，构建基层治理新格局，通过党建引领物业融入基层治理三年行动，总结工作中的经验做法，形成可推广、可复制的经验。选取优秀项目、正面典型案例在全市进行推广，对工作主动、成果明显的小区、村（社区）、企业予以表彰奖励。

四、政策措施

（一）组织保障。加强党的组织和工作覆盖，2023年底前市

住建局完成物业行业党委组建，推动符合条件的物业服务企业应建尽建，对暂不具备组建条件的，通过选派党建指导员、引导企业招聘党员职工等方式提升“两个覆盖”水平。镇（街道）党委（党工委）要明确承担物业党建联建工作的职能部门并充实工作人员，发挥主体作用，积极主动作为，统筹协调。[责任单位：市住建局、物业协会，各镇（街道）党委（党工委）]

（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，在镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织统筹下建设党群服务站点。支持物业服务企业、业委会在社区党群服务中心（“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：市委组织部，市住建局、民政局，各镇（街道）党委（党工委）、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，非公有制物业服务企业党员交纳党费可全额返还，落实非公有制物业服务企业党组织工作经费税前列支等政策，对新成立的物业服务企业党组织给予至少 3000 元的工作启动经费。市住建局要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，引导支持物业服务企业、小区党组织开展党建工作。[责任单位：市委组织部，市住建局，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

（四）信息支撑。积极推广利用省、泉州市级现有信息系统平台，逐步实现日常监管、登记备案、信用信息管理、专项维修资金监管、公共收益监管、业主电子投票表决系统等功能服务。支持物业服务企业开发物业管理综合服务平台，并加强与社区、小区、数字城管等信息化平台的互联互通。[责任单位：市住建局，各镇（街道）党委（党工委）、村（社区）党组织]

（五）正向激励。市住建局会同相关部门对镇（街道）党委（党工委）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突出的镇（街道）党委（党工委）予以通报表扬、绩效加分晋档等正向激励。每年全市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社区（小区），视情况予以资金奖励。（责任单位：市委组织部、政法委，市住建局、民政局）

五、工作要求

（一）推进工作落实。各有关单位要按照职责分工，形成工作合力，细化推进举措，明确责任人和完成时限，把工作要求落到实处，实现基层治理水平全面提升。

（二）加强宣传引导。镇（街道）党委（党工委）、有关部门要及时总结宣传推广“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）党组织、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。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。市住建局将会同相关部门推动物业党建联建工作纳入市对镇街绩效考核，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）进行通报。

抄送：市委组织部、市委政法委、市民政局。

石狮市住房和城乡建设局

2023年10月18日印发
