

中共鲤城区委组织部
中共鲤城区委政法委员会
鲤城区住房和城乡建设局
鲤城区民政局

文件

泉鲤建〔2024〕25号

中共鲤城区委组织部等4部门关于印发
《推动物业党建联建提升物业服务
水平实施方案》的通知

各街道党工委、办事处，区直有关单位：

经研究同意，现将《推动物业党建联建提升物业服务水平实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

中共鲤城区委组织部
组织部

中共鲤城区委政法委员会



鲤城区民政局

(此件公开发布)



鲤城区住房和城乡建设局

2024年3月18日



推动物业党建联建提升物业服务水平实施方案

为深入贯彻落实省委、市委、区委“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部门关于印发推动物业党建联建提升物业服务水平实施方案的通知》（泉建房〔2024〕6号）精神，结合我区实际，制定如下行动方案。

一、行动目标

到2024年底，全区建立党建引领基层治理框架下的物业服务管理工作机制，完成物业服务管理工作短板弱项整改，住宅小区长效管理工作进一步完善，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、责任分工

（一）区直相关部门。区住建局、区委组织部、区委政法委、区民政局制定工作计划，将任务分解到街道、社区，形成工作任务清单，扎实推进任务落实；指导街道党工委、社区党组织全面排查物业服务覆盖情况、业委会党员占比等情况，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）街道党工委。要严格落实“属地管理”主体责任，加强对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，负责协调处理与小区物业服务管理有关事项，督促业主委员会和物业服务企业履行职责；定期组织召集由社区党组织、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）、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。将物业服务纠纷的调处纳入属地网格化管理的范围，将矛盾纠纷解决在基层。

（三）社区党组织。要加强对辖区内住宅小区党支部和业委会的领导，健全社区物业党建联建机制；建强小区党支部，积极吸纳热心业主、企业家、退休机关企事业单位干部，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。

三、主要任务

（一）推动成立业委会。街道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。社区党组织要协助和配合街道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。对于无法成立业主委员会、业主委员会无法正常工作、已经划分物业管理区域但尚未实施专业化物业管理的既有住宅小区需要推行实施专业化物业管理的，要推动成立临时物业管理委员会。临时物业管理委员会人数应当为 5 人以上单数，由街道办事处、社区居委会、建设单位、业主代表等组成，其中业主成员不少于总人数的百分之五十。临时物业管理委员会应当依法代行业主委员会的职责，接受街道党工委、社区党组织、社区居委会的指导和监督。（责任单位：街道党工委、社区党组织；指导单位：区民政局、住建局）

（二）提高物业服务覆盖率。在实现住宅小区长效管理 231 个小区“3 个百分百”的基础上，进一步摸排辖区内无物业管理的住宅小区，采取选聘专业化物业企业、街道社区物业公司、居民自我管理等方式实现兜底物业化服务。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。2024 年 6 月全区无物业服务小区 70%以上实现物业服务覆盖，2024 年底全部实现物业服务覆盖。（责任单位：街道党工委、社区党组织，指导单位：区住建局、民政局）

（三）强化党组织对业委会的领导。街道党工委、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，新组建或新换届业委会成员中党员比例一般不低于 50%或不

少于3人，未达到的原则上不予审批。要及时推动符合条件的业主委员会设立党小组，确保党的领导落到业主委员会运行全过程、各方面。街道党工委、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。街道党工委要指导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。街道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、选聘或解聘物业服务人、改造环境、完善公共设施等重大事项前，应当依法召开业主委员会会议，会前应当将会议事项向所辖街道党工委、社区“两委”、小区党支部报告，征求街道党工委、社区“两委”、小区党支部意见。涉及选聘、解聘、续聘物业服务人、公共收益管理等重大事项的业主委员会会议，所辖街道办事处、社区居委会的代表应当列席。街道党工委、社区党组织要指导业主委员会建立“业账社管”制度，社区党组织要成立业账监管小组，根据业主大会制定的议事规则和管理规约，对业主委员会在小区业主公共资金的收入和支出上是否符合规定进行监管。业主委员会会议召集程序、表决方式或者作出的决定内容违反法律法规、管理规约、业主委员会章程的，所辖街道办事处应当及时责令限期改正或者撤销其决定，通告全体业主并通报区物业管理主管部门。业主委员会委员有利用职务之便牟取不正当利益，以及其他损害业主共

同利益，拒不履行委员职责，或者有违反法律法规、管理规约等行为的，业主委员会在调查核实后应当责令其暂停履行职责，并提请业主大会终止其委员资格。业主大会或者业主委员会不做处理决定的，所辖街道办事处、社区居民委员会应当予以督促，情节严重的移送公安机关立案查处。（责任单位：街道党工委、社区党组织；指导单位：区委组织部，区民政局、住建局、鲤城公安分局）

（四）强化党组织对物业企业的监督。街道党工委、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。推行物业企业和项目经理信用综合评定、小区物业服务质量星级评定机制，将党建工作、居民满意度等纳入考评内容，设立物业服务企业服务质量“红黑榜”，实行信用评价部门联动奖惩机制，定期向社会通报物业企业信用评价结果，将评价结果作为物业准入和退出的重要依据，作为物业管理示范项目评选的重要参考。对物业服务质量差、矛盾纠纷大、业主满意度低的物业企业，区住建局要对物业企业负责人进行约谈，限期整改。区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、街道党工委与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。区物业服务行业党委要加强对本级物业协会的领导，推动协会制定行业自律公约，引领行业规范发展。要求在我区注册的物业服

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:区住建局、街道党工委、社区党组织、物业行业协会)

(五)健全完善社区物业党建联建和协调共治机制。区住建局要推动住宅小区物业企业负责人到企业所在社区报到、项目负责人到项目所在社区报到,物业企业党组织与社区党组织签订党建联建协议,认领并实施社区党建服务项目。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社区党组织兼职委员。(责任单位:区委组织部,区住建局,街道党工委、社区党组织)

(六)规范小区公共收益和专项维修资金管理。区住建局要持续深入推进物业企业侵占小区“公共收益”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;街道办事处负责公共收益政策执行情况的日常监管,督促物业服务企业、业委会规范公共收益管理行为,配合有关部门开展物业小区公共收益问题整治工作,调处公共收益纠纷。街道党工委要配合区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。要落实《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,社区党组织应当配合街道党工

委指导、协助业主大会制定补缴或续交方案。（责任单位：区住建局，街道党工委、社区党组织）

（七）完善前期物业服务价格形成和承接查验机制。区物业协会要积极配合泉州市物业管理协会，制定物业行业服务标准，监测并定期发布适合不同服务等级、区域特点的前期物业服务价格指数，开展物业服务质量评价。街道党工委在前期物业承接查验过程中，要指导社区党组织加强对物业承接查验过程和结果的监督，配合区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：区住建局，街道党工委、社区党组织、物业行业协会）

（八）加强物业服务区域安全管理。区住建局要履行物业小区安全生产监管职责，街道办事处要履行安全管理属地责任，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：区住建局，街道党工委、社区党组织）

（九）健全物业服务管理制度体系。区住建局要根据《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：区住建局，物业行业协会）

（十）建立诉求收集和办理反馈制度。2024年6月底前，区住建局建立健全全区物业管理数字化平台，并将物业数据和视频监控纳入区联合指挥平台进行统一管理，各社区要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、各类志愿者作为社区兼职网格员，依托“鲤便民”小程序、“鲤网通”APP，按照区联合指挥平台规定的事件分级处置流程，及时收集解决群众“急难愁盼”和各类矛盾纠纷，积极促进社会安定稳定。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，大事不出社区。物业行业党组织要联合法院，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：区委政法委、区住建局，街道党工委、社区党组织）

四、政策措施

（一）组织保障。区住建局要依托区物业服务行业党委，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服务企业落实党组织应建尽建要求。区住建局、街道党工委要明确承担物业党建联建工作的职能科室并充实工作人员。（责任单位：区住建局，街道党工委）

(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,在街道党工委、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:区委组织部、区民政局、住建局,街道党工委、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工作启动经费。区住建局应将党建工作经费列入财务年度预算,或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:区委组织部、区住建局、街道党工委、社区党组织)

(四)信息支撑。区住建局要依托泉州市级住建部门现有信息系统平台,运用好日常监管、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为一体的智慧物业综合管理服务平台。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：区住建局，街道党工委、社区党组织）

（五）正向激励。区委组织部会同相关部门根据每年的考核结果，向市里推荐一批落实物业党建联建工作成效显著的红色物业示范街道、社区、小区，视情况予以资金奖励；对积极申报成立企业党支部的物业服务企业，予以通报表扬、信用评价加分，并视情予以资金奖励。（责任单位：区委组织部、政法委，区民政局、住建局）

五、工作要求

（一）落实工作责任。各街道党工委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社区，实现整体提升。要将落实物业党建联建工作情况纳入街道党工委书记抓基层党建述职评议考核的重要内容，确保抓紧、抓实、抓到位。

（二）加强宣传引导。各有关部门、街道要总结宣传推广“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。各有关部门、街道要建立定期调度、专项督查、跟踪问效等工作机制，落实季报（每季首月10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。区委组织部将会同相关部门推动物业党建联建工作纳入区对街道绩效考核，定期通报有关工作进展情况，对工

作不落实或落实不力的街道进行约谈。

泉州市鲤城区住房和城乡建设局

2024年3月18日印发
