



印发《阜新市关于党建引领物业管理服务与 社区治理深度融合的指导意见》的通知

阜住建〔2023〕166号

各县（区）委组织部、住建局：

现将《阜新市关于党建引领物业管理服务与社区治理深度融合的指导意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共阜新市委组织部

阜新市住房和城乡建设局

2023年9月27日

（此件公开发布）



阜新市关于党建引领物业管理服务与社区治理深度融合的指导意见

2022 年以来，市委市政府将“完善居民小区物业管理三年行动项目”作为重大民生实事，通过持续开展“完善基础年、规范标准年、全面提升年”行动，全面提升我市物业管理和服务水平。在此基础上，为深入贯彻落实省委组织部、省住建厅《关于党建引领物业管理服务与城市社区治理深度融合的指导意见》（辽住建〔2022〕66 号）文件要求，充分发挥党的政治优势和组织优势，引领全市物业管理服务与社区治理深度融合，结合我市实际，提出如下指导意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记在辽宁考察时的重要讲话精神，按照中央及省委关于深化城市基层党建引领基层治理有关部署要求，全面加强物业服务行业党的建设，推进物业服务企业党的组织、党的工作全覆盖和住宅小区物业管理服务全覆盖，健全党建引领下的街道办事处、居民委员会、业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业协调运行机制，推进物业管理服务与城市社区治理深度融合，构建“党建引领、行业指导、



基层主抓、业主参与、企业服务”的物业管理服务新模式和共建共治共享新格局，着力破解社区治理和物业管理服务难点、痛点、堵点问题，加快提升我市物业管理服务水平，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、主要措施

（一）加强物业服务行业党的建设

1. 推进物业服务企业、物业服务项目党的组织和党的工作全覆盖。各县（区）组织部门、物业行政主管部门、物业行业党组织会同街道社区党组织通过调查摸底建立工作台账，全面掌握具物业服务项目和物业服务企业信息，做到企业数清、服务小区数清、从业人数清、党员人数清、服务质量清、党组织组建数清。采取单独组建、区域联建、行业共建等方式，推动符合条件的物业服务企业和物业服务项目及时建立党组织，对暂不具备组建党组织条件的，通过选派党建指导员，引导企业招聘党员员工、转接企业党员组织关系、发展党员等方式壮大党员队伍、开展党的工作，尽快建立党组织，实现物业服务企业和物业服务项目党组织应建尽建、党的工作全覆盖。物业服务企业党组织接受物业服务项目所在社区党组织领导，同时接受物业行业党组织指导。2023 年底前，各县（区）住宅小区“红色物业”覆盖率要求递增 10%。



2. 加强和规范物业服务企业党组织建设。推动物业服务企业党组织严格执行“三会一课”等组织生活制度，按期开展换届，认真做好发展党员和党员教育管理等工作，按照有场地、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度的“六有”标准建设“红色物业”党建活动阵地，全面加强党组织标准化规范化建设。物业服务企业党组织通过创建“党员先锋岗”“党员责任区”“党员志愿服务队”等方式，积极承担和参与社区党组织安排的工作任务，配合社区党组织联系小区业主党员到属地社区党组织报到，参与住宅小区党组织活动、公益活动、综合治理、生活垃圾分类等相关事务，充分发挥模范带头作用，主动融入属地街道社区网格工作，推进住宅小区共建共治共享，切实把物业服务企业建设成党组织联系服务群众的重要平台。

3. 建立健全党建工作领导体制和工作机制。各县（区）要依托物业行政主管部门及物业行业协会建立物业行业党组织，负责协助街道社区党组织加强对辖区内物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会党建工作的指导，配合街道社区党组织培养熟悉物业管理法律法规的人员担任物业服务项目义务监督员，组织开展专业培训和物业管理服务有关的监督检查等工作，创新推动党的建设与行业指导监督互相整合、互促互进。

（二）强化党对物业管理服务的领导



1. 健全党建引领下的多方协调联动机制。街道社区党组织牵头建立社区居民委员会、业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业和辖区治理力量共同参加的多方联席会议制度或党建联盟，制定议事规则和工作流程，定期召开会议，推动党建联动、活动联办、工作联抓，协调解决矛盾问题，共同为社区居民服务。健全街道党工委统一协调、有关部门联动下沉执法、协同解决物业管理问题工作机制，及时回应解决群众诉求。推动符合条件的社区“两委”成员、网格员通过法定程序兼任业主委员会成员。鼓励业主委员会和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员，承担和参与社区党组织安排的工作任务。将物业服务企业纳入网格工作体系，注重吸收符合条件的物业服务企业党员和员工作为兼职网格员，参与社情民意摸排、矛盾纠纷调解等工作。

2. 强化党组织对物业服务企业的监管。各级物业行政主管部门党组织要推动健全物业服务行业监管体系，加强对同级物业管理协会的指导，积极推动物业管理协会制定行业自律公约和物业服务标准，规范物业服务活动和从业人员行为。街道社区党组织要积极推荐社区“两委”成员、社区居民中的退休党员干部担任物业服务企业义务监督员，加强对物业服务企业的指导监督。市物业行政主管部门要制定物业服务企业综合考评办法，将物业服务企业履约情况、党建工作情况、社区物业党建联建情况和参与网格治理情况纳入考评指标体系，由属地物业行政主管部门会同



街道社区党组织、业主委员会或物业管理委员会、业主代表进行考评，考评结果作为参与物业服务招投标、信用管理、财政资金奖补、行业评先评优等工作的参考依据。

3. 加强党组织对业主委员会的指导。各县（区）物业行政主管部门要结合实际制定规范业主委员会建设的指导意见，明确业主委员会成员条件和负面清单，建立街道社区党组织、住建、政法、信访等部门参加的人选联审机制和业主委员会纠错和退出机制；建立业主委员会向社区党组织定期报告工作制度，在物业服务企业选聘、动用大额维修资金、小区公共收益支出、公共设施完善等重大事项作出决定前，业主委员会应主动向街道社区党组织书面报告，由街道社区党组织对业主大会会议召开程序和审议事项的合法、合规性进行必要的指导和监督。街道社区党组织要推动具备条件的物业服务项目成立业主大会，加强对业主委员会筹备组建、换届选举等工作的具体指导，严把人选标准和质量，鼓励引导机关企事业单位党员积极参选，提高业主委员会成员中党员比例，推动符合条件的业主委员会设立党支部（党小组）；按照物业管理有关法规指导做好业主委员会换届审计、监事会或执行监事等设立工作。暂不具备成立业主大会条件的，组建由街道办事处、社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代行业主委员会职责。县（区）物业行政主管部门每年会同街道党工委对业主委员会成员开展有关纪律、政策法规及业务等



的培训，并定期开展案例警示教育，全面提高业主委员会规范履职能力。到 2023 年底，全市住宅小区成立业主委员会或物业管理委员会要实现全覆盖。

(三) 全面提升物业管理服务水平

1. 实现物业管理服务全覆盖。结合老旧小区引入物业管理难、物业服务收费难的现状，各县（区）住建部门要以结果为导向，明确目标，精准施策，列出清单，组织信用良好且有意向接管的物业服务企业进行“认领”，同时由物业服务企业制定切实可行的物业管理方案、明确物业服务内容和标准、确定物业服务收费标准（可按建筑面积平米收费或按户型分档收费），经县（区）住建部门审查，择优选择物业服务企业推荐给业主委员会或物业管理委员会，选聘相关信息在小区显著位置公示 7 日后，物业服务企业可提前进入老旧小区提供质价相符的服务。三个月内，由业主委员会或物业管理委员会组织召开业主大会会议，在符合法定要求的前提下，按照业主大会会议决议，正式签订物业服务合同。也可根据老旧小区具体情况和业主的意愿，由物业服务企业提供保洁、维修、绿化等单项服务，保障业主生活和居住环境，全面实现住宅小区物业管理全覆盖。到 2023 年底，全市住宅小区物业管理要实现全覆盖。



2. 规范物业服务企业市场行为。按照我市《全面开展住宅小区物业管理“规范标准年”行动实施方案》（阜住建发〔2023〕15号）文件要求，市、县（区）物业行政主管部门通过建立健全物业服务招投标、物业服务收费公开等制度，并适时开展住宅小区创先评优活动，加快推进我市物业管理服务质量提升。要积极配合发改物价部门根据阜新市住宅前期物业服务收费政府指导价，积极推行“质价相符”机制，并对照《辽宁省住宅物业星级服务标准》（试行），结合我市经济发展水平，制定物业服务行业服务标准，引导业主树立“花钱买服务”意识，合理进行消费。街道社区党组织要协调推动物业服务企业建立问题收集、梳理、会办、反馈闭环处理流程，着力解决群众反映突出的小区停车难、充电难、房屋漏水、私搭乱建等问题，提供高效、便捷、透明的一站式服务。同时有效运用好“阜政通”线上平台，在线及时处理、解决群众的投诉、报修问题，化解各类物业管理矛盾纠纷。

3. 加快物业服务企业信用体系建设。按照《阜新市物业服务企业信用评价管理工作实施意见（修订版）》（阜住建发〔2023〕14号）文件要求，各县（区）住建部门要会同属地街道办事处，积极开展物业服务企业信用评价工作，并建立信息管理平台，利



用管理平台对物业服务企业、从业人员、物业服务项目管理等情况进行信用信息收集、整理和利用。通过建立物业服务企业“红黑榜”，实施分级分类监管，并向相关部门推送信息。

4. 引导物业服务企业线上线下全方位发展。试点推进物业服务企业探索“智慧物业+生活服务”模式，为家政服务、电子商务、居家养老、快递代收等生活服务提供便利，并链接居住社区周边餐饮、购物、娱乐等商业网点，构建线上线下生活服务圈，为居民提供定制化产品和个性化服务，满足居民多样化生活服务需求。

5. 大力推进生活垃圾分类。充分发挥基层党组织作用，将生活垃圾分类作为社区治理工作的一项重要内容。街道社区党组织要发动党员自觉承担起垃圾分类的宣传和督导工作，组织志愿者对居民垃圾分类投放进行指导。物业服务企业党组织要充分发挥作用，积极开展宣传工作，对垃圾分类行为进行规范。通过开展各种活动，培养居民树立垃圾分类意识，养成垃圾分类习惯。

三、组织领导

（一）落实工作责任。各级党委组织部门要加强对物业行业党建工作的组织领导，支持推动物业行业和物业服务企业党组织建设。各级物业行政主管部门要指导建好建强物业行业党组织，



会同组织部门抓好党建引领物业管理服务工作的组织推进，不断提升物业管理服务水平。各有关部门要将物业管理服务纳入社会综合治理、应急管理、公共服务等体系，并向物业服务企业提供技术支持和物资保障。街道党工委要指导社区党组织抓好业主委员会、物业服务企业党组织的组建和联动服务机制建设，把业主委员会、物业服务企业纳入网格工作体系，形成基层治理合力。

（二）强化工作保障。加强对物业服务用房配置的监督，对挤占挪用的及时予以腾退，确保物业服务用房面积达到规定标准。用好非公有制经济组织党建工作经费，落实物业服务企业党费全额返还、党组织工作经费税前列支等政策，拓宽物业服务企业党建工作经费来源渠道。统筹用好党群服务阵地，支持物业服务企业、业主委员会在社区党群服务中心设立办事窗口，为居民提供物业缴费、诉求办理、意见咨询等服务。

（三）抓好典型引领。县（区）物业行政主管部门会同组织部门每年要有计划、有针对性选择不同性质物业服务企业、不同类型物业服务项目开展“红色物业”试点，及时总结宣传党建引领物业服务工作中的典型经验做法，打造一批组织建设好、党员队伍好、服务质量好、运营管理好、社会形象好的星级服务企业，以点带面推动全市物业管理服务水平整体提升。