

中共福建省委组织部
中共福建省委政法委员会
福建省民政厅
福建省住房和城乡建设厅

文件

闽建房〔2023〕10号

中共福建省委组织部 中共福建省委政法委员会
福建省民政厅 福建省住房和城乡建设厅
印发《关于加强物业党建联建 促进基层
治理水平提升行动方案》的通知

各设区市委组织部、政法委，平潭综合实验区党工委党群工作部、政法工作部，各设区市民政局、住建局、房管局、城管局（委），平潭综合实验区社会事业局、交通与建设局：

《关于加强物业党建联建 促进基层治理水平提升行动方

案》已经省委党建引领基层治理协调推进小组工作会议研究通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共福建省委组织部

中共福建省委政法委员会

福建省民政厅

福建省住房和城乡建设厅

2023年7月24日

（此件主动公开）

关于加强物业党建联建 促进基层治理水平提升行动方案

为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，全面落实省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，认真贯彻《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）精神，结合我省实际，现就加强物业服务行业党建工作制定如下行动方案。

一、总体目标

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。

2023年，健全物业党建联建工作体制机制，推动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面覆盖。全面排查物业服务管理工作短板弱项，推进无物业服务小区兜底物业服务，积极培育红色物业示范社区（小区），不断健全完善物业管理制度，物业领域群众反映强烈的突出问题得到逐步解决。

2024年，进一步健全党建引领基层治理框架下的物业服务管理工作机制，深入推进物业服务管理工作短板弱项整改，持续推进无物业服务小区兜底物业服务，开展红色物业示范社区（小区）选树工作，持续健全完善物业管理制度，细化物业管理配套政策和标准规范，物业领域群众反映问题得到有力解决。

2025年，力争全省无物业服务的住宅小区全部实现物业服务覆盖，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. **加强市级统筹协调。**2023年底前，各设区市（含平潭综合实验区，下同）要依托物业主管部门或相关行业党委建立物业行业党组织，统筹指导本地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，具备条件的县（市、区）建立物业行业党组织。物业主管部门应明确承担物业党建工作的职能科（处）室并充实工作人员。（责任单位：各设区市物业主管部门、物业协会；指导单位：各设区市组织部门）

2. **强化县级组织推动。**各县（市、区）要每年制定工作计划，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：各县（市、区）组织、物业主管、民政部门，街道党工委、社区党组织）

3. 落实街道属地责任。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；定期组织召集由社区党组织、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。（责任单位：街道党工委、社区党组织；指导单位：组织、政法、物业主管、民政部门）

4. 推动社区具体落实。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。（责任单位：社区党组织；指导单位：组织、政法、物业主管、民政部门，街道党工委）

（二）推动成立业委会、提高物业服务覆盖率

5. 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。（责任单位：街道党工委、社区党组织；指导单位：物业主管、民政部门）

6. 提高物业服务覆盖率。街道党工委要指导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、社区“两委”组织居民自我管理，以及探索街道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。在完整社区建设、老旧小区改造工作中应同步明确小区物业服务管理模式，纳入实施方案，实现物业服务全覆盖。2023 年全省无物业服务小区 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：物业主管、住建部门，街道党工委、社区党组织）

（三）夯实社区物业党建支撑

7. 建设开放共享的党群服务中心。在完整社区建设和老旧街区、老旧小区、城中村改造工作中应同步规划建设党群服务中心。对新建社区，依法依规配建党群服务中心。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：组

织、住建、物业主管、民政部门，街道党工委、社区党组织）

8. 加强物业党建经费保障。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。鼓励物业主管部门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，引导支持物业企业、小区党组织开展党建工作。（责任单位：组织部门、物业主管部门、街道党工委、社区党组织）

9. 提升智慧物业建设水平。各设区市物业主管部门要依托现有政务服务平台，加快建设具有日常监管、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：各设区市物业主管、城管部门，街道党工委、社区党组织）

（四）以党建引领物业服务管理规范化、制度化

10. 强化党组织对业委会的领导。在业委会组建和换届过程中，街道党工委、社区党组织要加强业委会委员候选人的把关，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，现有的业委会在改选、补选时逐步提高党员比例，推动符合条件的业委会设立党支部或党小组。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。有条件的设区市探索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、选聘物业服务企业、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：街道党工委、社区党组织；指导单位：组织、物业主管、民政部门）

11. 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，每年对物业服务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服务企业，物业主管部门要对物业服务企业负责人进行约谈，限期整改。2023年各市、县（市、区）物业主管部门要将物业服务企业党建情况纳入日常监督检查，将物业服务企业党建情况、街道党工委与社区党组织的评价意见纳入信用信息管理。各级物业主管部门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。各级物业服务行业党组织要加强对同级物业服务协会的领导，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：物业主管部门、物业协会、街道党工委、社区党组织）

12. 健全完善社区物业党建联建和协调共治机制。各设区市物业主管部门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：物业主管部门、街道党工委、社区党组织）

（五）以党建引领物业服务提质增效

13. 规范小区公共收益和专项维修资金管理。2023年各设区市物业主管部门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；街道党工委要配合县（市、区）物业主管部门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。制定出台《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，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：物业主管部门、街道党工委、社区党组织）

14. 完善前期物业服务价格形成和承接查验机制。推动物业协会结合当地实际制定行业服务标准，及时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。在前期物业承接查验过程中，街道党工委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，配合物业主管部门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：物业主管部门、物业协会、街道党工委、社区党组织）

15. 加强物业服务区域安全管理。各级物业主管部门要切实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：物业主管部门、街道党工委、社区党组织）

16. 健全物业服务管理制度体系。积极配合修订《福建省物业管理条例》，制定出台物业管理招投标、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方面配套政策措施，指导各地健全完善物业

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：物业主管部门、物业协会）

（六）完善物业问题解决化解机制

17. 建立诉求收集和办理反馈制度。2023 年底前各设区市要将物业管理工作纳入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。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。各级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：政法、物业主管部门，街道党工委、社区党组织）

18. 推动各方主体积极参与物业纠纷化解。推广“城管执法进社区、进小区”成功经验，推动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，街道党工委要积极引入律师团队，定期为社区、业委会、业主提供物业服务方面的法律咨询。（责任单位：物业主管、城管部门，街道党工委）

三、工作要求

（一）落实工作责任。各部门（单位）按照工作职责，分工负责，相互配合，共同做好物业党建联建工作。各设区市在党建引领基层治理领导协调机制下开展工作，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，把各项工作要求落到每个社区，实现整体提升。

（二）选树示范典型。各设区市因地制宜培育红色物业示范典型，省直相关部门将适时开展红色物业示范社区（小区）选树工作，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，充分发挥示范激励和导向作用。

（三）强化督导考核。各设区市物业主管部门会同相关部门对县（市、区）物业党建联建工作进行综合评价，建立定期调度、专项督查、跟踪问效等工作机制，并落实季报（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。有条件的地方，可将物业党建联建工作纳入市政府对各县（市、区）的绩效考核。省住建厅将会同相关部门适时对各地工作推进情况开展综合评价，通报评价结果，对工作不落实或落实不力的部门（单位）进行约谈。