

中共江苏省委组织部 中共江苏省住房和城乡建设厅党组 文件

苏建组〔2019〕58号

关于以党建引领全面提升 物业管理服务水平的指导意见

各设区市、县（市）委组织部，各设区市、县（市）住房城乡建设局，南京市住房保障和房产局：

为进一步提升党组织领导下的物业管理服务和社区治理水平，实现以党建引领推进社区治理、物业管理服务和居民自治的良性互动，切实增强居民群众获得感幸福感安全感，结合全省物业管理服务行业实际，提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，全面落实全国和全省城市基层党建工作经验交流座谈会要求，坚持物业管理服务

行业党建引领，以巩固党的执政基础、增进民生福祉为出发点和落脚点，以健全党的组织体系为基础，以加强行业指导监管和保障支撑为抓手，以构建基层党组织领导下的联动服务机制为重点，以解决突出问题为突破口，注重全面统筹、系统推进、改革创新，以有序的小区治理促进社区治理，全面提升全省物业管理服务水平，为推进全省住房城乡建设高质量发展走在前列、建设“强富美高”新江苏提供坚强组织保证。

二、工作目标

着眼构建“党建引领、行业指导、基层主抓”的物业管理服务新模式，充分发挥基层党组织的政治优势和组织优势，通过扩大党的组织覆盖和工作覆盖，积极推行双向进入、交叉任职，使行业党建、区域党建对物业管理服务的统领作用更加显现；通过明确各级党组织监管职责，形成上下协调、权责清晰、齐抓共管的责任体系；通过健全物业服务企业党组织，加快推进街道社区党组织领导下的各类组织有机衔接、良性互动、同向发力的联动服务机制建设。到 2021 年底，设区市、县（市、区）全部建立物业管理服务行业党委；符合条件的物业服务企业全部建立党组织，不符合条件的由行业党委全部选派党建工作指导员；党组织领导下的多方联动服务机制 100% 建立，努力形成党建引领作用明显、行业监管更加完善、运行机制科学有效、物业管理服务规范、人居环境舒适和谐的物业管理服务行业新格局。

三、重点任务

（一）推进物业管理服务行业党组织建设

1. 强化物业管理服务行业党建工作指导。设区市、县（市、区）物业管理行政主管部门要按照“组织建设先行”的思路，加快组建物业管理服务行业党委（以下简称“物业行业党委”）。物业行业党委由属地组织部门领导，接受所属物业管理行政主管部门党委（党组）具体管理，负责指导辖区范围内物业管理服务行业党建工作。

2. 加强党对物业管理服务行业协会的领导。物业行业党委要加强对本地区物业管理服务行业协会党建工作的领导，推动符合条件的行业协会建立党组织，强化政治引领，履行党组织基本职责，引领行业协会正确发展方向，激发行业协会活力，促进行业协会在推进社区治理现代化进程中发挥更大作用。

3. 推动物业服务企业党建工作。按照全省非公党建“扩面提质”要求，物业行业党委要会同街道社区党组织，全面摸清物业服务企业底数，采取单独组建、区域联建、行业统建等方式，推进党的组织应建尽建；对暂不具备条件的，要通过选派党建工作指导员等方式开展党的工作。物业服务企业党组织要严格落实“三会一课”等基本制度，积极开展“支部主题党日”“党员示范岗”“党员责任区”创建等活动，增强吸引力和影响力。要主动融入属地街道社区治理网格党建范畴，积极探索物业项目建立党组织的创新实践，深入推进党建引领物业管理服务工作，把物

业服务企业建设成党组织联系服务群众的重要平台。

（二）发挥基层党组织在物业管理服务中的指导和监督作用

1. 搭建党建共建平台。物业服务企业要积极协助所在街道社区党组织，加强嵌入式党建工作，推动居委会、业委会、物业服务企业三方联动机制建设，搭建街道社区党员干部、业委会成员党员、物业服务项目部成员党员、小区业主党员代表“四位一体”的党建共建工作平台。协助街道社区党组织牵头建立多方联席会议制度，联席会议原则上每月至少召开一次，遇有重大问题或特殊情况可随时召开。要将涉及物业管理服务的重大事项、重要问题、重点工作纳入联席会议，共同协商解决项目管理服务中存在的问题，推动物业管理服务融入基层治理，共同提升社区自治水平。

2. 落实“交叉任职”机制。在街道社区党组织领导下，建立健全社区居民委员会、物业服务企业党员交叉任职机制。邀请熟悉物业管理法律法规的社区“大党委”兼职委员担任物业服务督导员，定期开展物业服务监督检查工作，监督物业服务企业依法开展信息公示公开情况。推荐物业服务企业负责人中的党员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。

3. 协同业主自治组织开展党建工作。物业行业党委要会同街道社区党组织加强对业主委员会、物业管理委员会党建工作指导，推荐符合条件的社区“两委”班子成员或网格支部书记、党

小组长，通过法定程序进入业主委员会；在首次业主大会筹备组建、业主委员会换届等工作中，严格业委会候选人资格把关，规范换届选举工作程序；要逐步提高业委会中的党员比例，原则上不少于半数。鼓励先行先试，全省符合条件的物业管理委员会、业主委员会应当建立党支部或党小组，重点指导由政府托管的保障房小区、老旧小区业主创新党的组织设置，因地制宜采取多种形式开展党建工作。

4. 发挥党员业主示范作用。物业服务企业项目党组织应主动联系落实小区业主党员到属地社区党组织报到，动员支持业主中的党员和各级党代表、人大代表、政协委员参与居民委员会委员、党小组长、楼栋长和业主组织成员选举，以及住宅小区党组织活动、公益活动、综合治理等相关事务，充分发挥模范带头作用，推进住宅小区共建共治共享。

（三）创新党建引领物业管理服务新模式

1. 补齐物业管理服务短板。积极探索创新老旧小区、保障房小区、安置房小区以及失管小区物业管理服务新模式，鼓励各地因地制宜，通过新建、重组、引进等方式，组建公益性物业服务实体，坚持公益属性、市场化运作，为辖区保障（安置）房小区、老旧小区和失管小区提供物业服务。各县（市、区）、街道组建的物业服务实体应当作为党委、政府直接掌握的为民服务的重要力量，将物业服务融入社区治理，协助街道社区党组织开展党建工作，传递党的声音、收集社情民意、调解

矛盾纠纷、促进和谐稳定。

2. 创新物业管理服务监管模式。充分发挥基层党组织在住宅小区物业管理工作中的引领作用，依法规范物业管理活动，提升物业服务水平。建立对物业服务企业的考核、监督、管理机制，全面贯彻落实《江苏省物业管理条例》规定的物业服务公示、公开制度，推进住宅小区重大事项报告制度，建立住宅小区物业服务巡查机制，定期开展物业服务质量专项检查，健全完善物业服务企业“红黑榜”制度，不断深化物业服务信用机制建设。

四、组织实施

（一）落实工作责任。各级物业管理行政主管部门要将以党建引领物业管理服务行业发展，作为加强和完善城乡社区治理的一项重要工作来抓。结合实际，制定实施方案和具体措施，抓好组织推进。街道党工委要强化主体责任，加快推进街道体制机制改革，按照“集中资源、集约管理、集成服务”原则，全面推进中心、平台建设，推动条线部门工作力量下沉；要深化街道社区与驻区单位党组织共驻共建互联互通，通过组织共建、活动共办、资源共享，引导驻区单位针对性地参与物业管理服务；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，加大工作推进力度。社区党组织要强化直接责任，把业委会、物业服务企业党组织纳入网格党建范畴，建立健全党组织领导下的多方联动运行机制，制

定议事规则和 workflows，定期召开会议，协调解决矛盾问题，形成基层治理合力。同时，街道党工委、社区党组织要将物业管理服务纳入党群服务中心建设，发挥好功能作用。物业服务企业要勇当主力、勇挑大梁，与城市发展同向而行，与街道社区同心协力，与群众期盼同频共振，确保党建引领物业管理服务工作持续焕发生机活力。

（二）强化考核评价。根据物业管理相关法律法规规定，建立健全物业管理服务行业党建工作专项评价机制，物业管理行政主管部门党组织应将物业服务企业党建工作情况与物业招投标、信用管理、行业评先评优等挂钩；将各级党组织对物业服务企业的评价意见，列入企业业绩信息或失信信息，记入信用档案；将物业服务企业党建工作和参与共驻共建情况纳入对企业的专项检查内容，考评结果作为企业参加行业评先评优、全省劳动竞赛的重要依据。

（三）开展试点示范。各级物业管理行政主管部门每年要有计划、有针对性地选择不同性质物业服务企业、不同类型物业项目进行试点示范，分类指导、精准施策，努力形成可复制可推广的经验。省住房城乡建设行业党委每年将组织命名一批物业管理服务行业党建工作示范点，以点带面，推动全省物业管理服务水平整体提升。

（四）加强宣传引导。各地要采取多种形式，及时发现、总结和推广党建引领物业管理服务工作中的做法成效和先进典型，

持续加大行业协会、物业服务企业开展的“红色物业”“红色管家”“红·星物业”等党建特色品牌活动宣传力度，形成全社会关注、全行业聚焦和广大居民群众积极参与的浓厚氛围。

