

关于加强物业服务企业党的建设 提升城市基层治理水平的指导意见

（中共许昌市委组织部 许昌市住房和城乡建设局 2019 年12月4 日许组文〔2019〕148 号发布）

为全面贯彻党的十九大及十九届四中全会精神，积极探索党建引领城市基层治理的有效路径，促进城市基层治理体系和治理能力现代化，有力助推“智造之都、宜居之城”建设，根据市委《关于全面加强城市基层党建工作的意见》（许办〔2017〕18号）精神，现就加强物业服务企业党的建设，提升城市基层治理水平，提出如下意见。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实新时代党的建设总要求，全面加强物业服务企业党建工作，着力打造“红色物业”，推进物业服务企业党的组织和工作有效覆盖，充分发挥党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用，不断提升物业服务质量和水平。建立健全社区治理制度机制，推进社区“共治、共建、共管、共享”使物业服务企业的服务管理与社区治理融合协调发展，不断改善城市社区人居环境，切实增强居民群众获得感、幸福感、安全感，为建设“智造之都、宜居之城”提供组织支撑。

二、推进物业服务企业党的组织和工作有效覆盖

1. 加大物业服务企业党组织组建力度。坚持三个同步，即在注册备案时，同步采集员工信息；信用信息管理时，同步登记党建工作开展情况；日常巡查时，同步督导检查党建工作。以街道党工委为主，指导有 3 名以上正式党员的物业服务企业单独建立党组织，不足 3 人的通过联合、挂靠等方式建立党组织；暂不具备组建条件的，要通过建立工青妇等群团组织、选派党建指导员等方式开展党的工作，待条件成熟时尽快建立党组织，努力实现全市物业服务企业党的组织和工作全覆盖。

2. 理顺物业服务企业党组织隶属关系。按照“属地为主、行业指导”的要求，物业服务企业党组织原则上以隶属于所在街道党工委领导为主；有多个服务项目的物业服务企业，其党组织原则上隶属于企业注册地或主要服务本项目所在的街道党工委；由集团党委（总支）管理的物业服务企业党组织，原则上保持隶属关系不变，同时接受服务项目所在街道党工委的双重管理。

3. 加强物业服务企业党支部标准化建设。认真落实《中国共产党支部工作条例（试行）》，扎实推进物业服务企业党支部标准化建设，根据行业特点和工作实际，制定物业服务企业党支部建设标准，推动物业服务企业党支部对标建设、对标规范、对标提升。广泛开展“双强六好党支部”创建活动，市、县两级组织、物业管理部门建立一批物业服务企业党组织联系点，培育选树一批先进党支部。

三、强化物业服务企业党组织的政治功能

4. 突出物业服务企业党组织政治引领。市住房和城乡建设局牵头成立物业管理行业党委，隶属于局直属机关党委，在市住房和城乡建设局党组领导下开展工作；县（市、区）同步成立本级物业管理行业党组织，指导物业服务企业开展党的工作。健全物业服务企业党组织决策监督机制，涉及增加服务项目、服务收费、资金使用等重大事项的决策实施，物业服务企业党组织要全程参与、全面监督。以提升组织力为重点，严格落实“三会一课”组织生活会、谈心谈话、民主评议党员等基本制度。推行物业服务企业党员佩戴党徽“亮牌”上岗，广泛开展争创“党员责任岗、党员示范岗、党员先锋岗”的“三岗联创”活动。

5. 选优配强物业服务企业党组织书记。优先将物业服务企业负责人中的党员推选为物业服务企业党组织书记，暂时没有合适人选的，可采取上级党组织选派、社区党组织负责人兼任等方式，选优配强物业服务企业党组织书记。落实社区党组织兜底管理责任，压实物业行业主管部门监督指导责任，有针对性地对物业服务企业党组织书记进行培训，提高履职尽责能力。积极推荐政治素质好、参政议政能力强的物业服务企业党组织书记，作为各级党代会代表、人大代表、政协委员候选人，激发干事活力。

6. 注重培养物业服务企业业务骨干。实行“双向培养”模式，把物业服务企业中的管理人员、业务骨干培养发展成党员，把优秀年轻党员培养成物业服务企业中的骨干力量，逐步提高物业服

务企业党员比例。加大物业服务企业党员教育培训力度，制定党员年度培训计划，每年集中培训时间一般不少于 24 学时，确保学习教育全覆盖。严格物业服务企业党员队伍管理，完善党员涉嫌违纪违法信息通报和处理工作机制，积极稳妥处置不合格党员。

四、坚持党建引领提升物业服务质量和水平

7. 将党的建设写入物业行业相关法规。市住房和城乡建设局修订完善《许昌市住宅小区物业管理办法》，物业管理应当遵循中国共产党领导的业主自治和政府依法监管相结合的原则。在法律法规框架内，创新物业管理相关制度措施，在物业项目开展政府采购活动时，采购单位可将物业服务企业建立党组织、发挥党组织作用等作为评审因素，设置适当分值，形成强有力的导向作用，推动物业服务企业融入基层社会治理。

8. 将党建工作作为行业考评重要指标。将物业服务企业党建工作作为信用信息管理和评先评优的重要依据。在物业服务企业信用管理中，凡获取县（市、区）级以上先进基层党组织表彰的，作为企业业绩信息记入信用档案。在行业评先评优中，将物业服务企业开展党建工作情况作为重要加分依据。

9. 加强物业服务企业的行业监管。物业管理部门要依法规范物业服务活动，指导督促物业服务企业严格履行《物业服务合同》和服务承诺，全面推行“四公开一监督”制度，定期公开物业服务人员姓名和岗位、物业服务、收费、公共收益等情况，接受业主监督。建立住宅小区物业服务行业监管巡查机制，及时发现问

题并督促整改，定期通报巡查情况。认真落实《许昌市住建领域诚信“红黑榜”实施细则》《许昌市物业服务企业信用管理办法》，建立健全物业服务企业诚信激励、失信惩戒机制，定期对住宅小区物业服务质量进行评定，每季度公布一次物业服务企业“红黑榜”名单，推进物业服务质量示范点创建，形成“优胜劣汰、失信失业”的物业服务市场环境。

五、推动物业服务有效融入社会治理

10. 建立“红色物业”联席会议制度。发育较为成熟的城市社区，要建立由街道党工委、社区党组织牵头，辖区派出所、综合执法办、物业服务企业、业主委员会等参加的“红色物业”联席会议制度，制定议事规则和工作流程，完善民主决策、评议监督等制度。利用主题党日定期召开“红色物业”联席会议，协商、研究解决涉及物业服务管理和矛盾纠纷、居民关注的重大事项等。在社区便民服务中心设立物业窗口和联动服务热线电话，负责受理、督办和回复居民涉及物业服务的各类诉求，提高服务效率。街道社区党组织通过宣传栏、微信群等载体，教育引导广大党员群众正确认识、支持和参与到物业服务中来，依法履行行业权利和义务。

11. 推行“双向进入、交叉任职”制度。实行社区“两委”成员与物业服务企业管理层“双向进入、交叉任职”，物业服务企业负责人是党员的，进入社区党组织担任兼职委员；负责人不是党员的，可通过法定程序进入社区居委会担任兼职委员，参与

社区综合治理工作，参加社区涉及物业服务管理工作的会议，了解掌握居民群众诉求，提升物业服务质量和水平。社区“两委”班子成员进入物业服务企业担任兼职管理人员，加强对物业服务企业工作的监督指导，充实物业服务企业管理力量，协调化解物业服务矛盾纠纷。

12. 加强对业委会的指导、监督和管理。业委会是业主自治组织，由物业主管部门指导街道办事处和社区居委会做好业委会的组建和监管，存在以下情形的，不宜作为业委会委员候选人：违反国家法律法规，正在被立案侦查或曾受过刑事处罚的；违反党纪党规，正在被立案调查或曾受过留党察看及以上党纪处分的；参与邪教组织或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；拒缴或无故拖延缴纳物业服务费，或煽动其他业主拒缴物业服务费的；拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的。坚持基层党建引领、业主自我管理，街道社区党组织指导、监督业主委员会的筹建和换届选举工作，业委会成员中党员人数原则上不低于总人数的 50%，着力提高业主自治能力和水平。推荐符合条件的社区居委会成员、优秀居民党员，通过法定序兼任业委会成员。积极推荐社区“两委”成员、在职党员担任物业服务质量监督员。对暂未成立业委会或业委会未按期换届的，由社区居委会代行业委会职责。

13. 出台老旧小区准市场化物业服务政策。坚持“属地管理、分级负责”原则，县（市、区）人民政府有关部门要对市场失灵、自治失效，无物业管理或管理不善、服务不优、群众不满的老旧住宅小区、单位型小区、保障性住房小区、拆迁安置小区及零星独栋小区进行调查摸底，掌握老旧小区实际情况、居民经济承受能力以及物业服务需求，研究出台本地老旧小区物业服务标准、托管方式及扶持政策。县（市、区）人民政府有关部门可通过试点，组建一批公益性企业化物业服务实体，按照“党建引领、体制创新，公益为主、市场运作，政策支持、保障到位，多方联动、多元共治的原则，对老旧小区进行专业化物业服务管理；也可以探索创新购买社会服务、社区托管等多种方式，为老旧小区提供准市场化物业服务。

14. 广泛开展红色物业五星级企业创建活动。采取企业申报、县级初评、市级复核、集中公示、亮星表彰的程序，按照“五星级、四星级、三星级”3类标准，从组织建设好、骨干队伍好、服务质量好、运营管理好、社会形象好等5个方面，对物业服务企业进行评星定级。评为三星级、四星级的，由县（市、区）授牌表彰；评为五星级的，由市委组织部、市住房和城乡建设局联合授牌表彰。把星级评定高的物业服务企业列入物业服务企业“红榜”名单，给予政策扶持和激励表彰；把星级评定等次低、居民投诉率高、连续两年排名靠后的物业服务企业纳入物业服务企业“黑榜”名单，取消参与政府采购项目和住宅小区前期物业管理招投标的

投标资格，推进物业服务市场优胜劣汰。

六、强化综合保障凝聚工作合力

15. 加强组织领导。各地各单位要高度重视，提高认识，按照“党建引领、县区为主、属地负责、部门指导”的要求，制定工作方案，明确措施、强化责任，形成一级抓一级、层层抓落实的责任体系。各县（市、区）要把此项工作作为基层党建责任考核的重要内容，统筹协调、扎实推进。组织部门要发挥牵头抓总作用，加强物业服务企业党建和党员队伍建设。住建、民政、公安、司法、综合执法等相关职能部门要各司其职、依法履责，支持和配合做好物业服务管理工作。街道社区党组织要履行物业服务管理主体责任，将物业服务纳入党建重要任务。

16. 注重分类施策。对已配备物业服务、服务质量较好的小区，重点在建强物业服务企业党组织、创新运行管理模式、提升为民服务水平等方面大胆改革、积累经验。对暂未配备物业服务、服务质量较差的老旧小区，要在物业管理部门的指导下，在街道社区党组织的配合下，通过业主自治、社区提供保障性服务等方式，提供小区基本物业服务管理，逐步向专业化物业服务企业管理过渡。

17. 强化宣传引领。街道社区党组织、物业服务企业要利用社区公开栏、微信群等载体，广泛宣传《物权法》《物业管理条例》等内容，引导居民群众树立正确的物业服务消费观。充分利用电视、网络、广播、报纸等媒体，对党建引领“红色物业”工作推

进情况和阶段性成效进行广泛宣传，传播“红色物业”正能量， 塑造“红色物业”好品质，促进物业服务行业健康良性发展