

推进“红色物业”建设 构建基层治理新格局

“小物业”牵动“大民生”，物业服务管理关系千家万户，是事关群众天天有感的“关键小事”，是事关基层治理的民生大事，也是落实“城市三分建七分管”理念的重要领域。

为办好群众身边这件“关键小事”，自2020年起，根据省委组织部、省住房城乡建设厅部署安排，青岛市全域推进“红色物业”建设，始终坚持以党建为引领，牢固树立以人民为中心的发展思想，从群众需求出发，突出问题导向，用“绣花功夫”加强和改进物业服务管理，为打造宜居宜业宜游高品质湾区城市作出积极贡献。

三年多来，全市各级党委政府高度重视，组织、民政、住建、城管等部门密切配合，按照“一年扩覆盖、补短板，两年抓规范、促提升，三年塑优势、创品牌”总体思路，全面推进“红色物业”建设，全市物业服务管理工作发生显著变化，在党建引领物业服务管理的体制机制、工作覆盖、联建共建、品质提升、数字赋能、业主自治、典型选树、行业发展等方面取得明显成效，物业服务管理更加深入融入基层治理，人民群众的获得感、幸福感、安全感更加持续、更有保障。



■市南区召开物业管理联席会议，推动解决小区难点问题。



■市北区海信都市春天小区组织召开业主开放日，听取小区业主意见建议。



■打造青岛市智慧物业管理服务平台，全市140个小区通过平台业主电子投票系统顺利召开业主大会。



■崂山区物业服务行业党委打造“红色物业”创新实践基地暨物管先锋培训学院，开展行业教育和专业培训，着重培育“红色物业”建设示范企业和样板项目。

强化顶层设计 确保“红色物业”建设有保障

市委基层党建引领基层治理工作领导小组专门下设物业管理专项工作组，建立市物业管理联席会议制度，负责统筹推进全市物业服务管理工作，区（市）全部对应建立相应领导体制和工作机制。市、区（市）两级全部成立物业服务行业党委，负责统筹协调抓好行业党建工作。街道层面全部建立物业管理联席会议制度或成立物业党建联盟，社区层面全部建立社区党组织领导下的物业管理协调处置机制。全市上下形成了“纵向到底、横向到边”的物业管理工作格局，为“红色物业”建设工作开展奠定坚实保障。

完成工作覆盖 确保“红色物业”建设有基础

制定出台《青岛市“党建引领 物管先锋”全覆盖、高品质三年行动方案》和《深化提升“红色物业”建设三年行动方案》，明确全市“红色物业”建设的路线图、时间表、任务书。将“红色物业”建设作为重点工作事项纳入全市基层党建工作重点任务清单，引领“红色物业”建设工作推进。经过三年多的努力，通过成立党支部、选派党建指导员等方式，全市物业服务行业已实现党的组织和工作全覆盖，物业服务行业党建质量整体提升。

推进联建共建 确保“红色物业”建设有融合

健全完善社区物业党建联建机制，推动物业服务管理更好融入基层治理。用好联席会、恳谈会、调解会“三会”制度，努力把物业服务矛盾稳控在小区、化解在基层。探索设立小区业主监事会，构建起社区党委领导下的业主委员会、物业服务企业和业主监事会“三驾马车”相互监督、协同互促的小区自治机制。三年多来，全市物业服务企业党组织累计认领社区党建服务项目3000多个，3500多名物业企业职工担任社区兼职网格员。在新冠肺炎疫情大考中，全市11万物业服务企业职工在社区党组织的领导下守牢社区疫情防线，充分展现了物业服务行业的价值和担当。

实施品质攻坚 确保“红色物业”建设有效果

今年，青岛紧盯群众反映强烈、社会关注度高的物业管理领域“顽瘴痼疾”，聚焦住宅小区设施环境完善、物业服务水平提升、业主委员会建设、物业管理机制理顺四个方面，发起物业管理领域服务品质提升攻坚行动。“点”上集中整治投诉量较高的230多个重点小区，目前已完成195个重点小区整治，整改率达84.8%。“面”上持续健全物业服务全周期监管机制，围绕物业服务品质评价、物业服务“三公开”、业主共有资金管理、老旧小区改造后物业服务规范、房屋专项维修资金使用等物业服务重点环节，制定出台一系列制度规范，推动提升物业服务规范化、专业化水平。做好城市更新和城市建设三年攻坚行动后半篇文章，制定出台《加强老旧小区改造后物业管理工作方案》和《青岛市改造后老旧小区物业服务指导规范》，推动老旧小区改造后引入专业化、高水平物业服务。2023年年底前，全市473个改造后老旧小区将实现物业服务全覆盖，逐步推动我市老旧小区改造后物业服务由“低水平、保基本”向“高质量、全覆盖”转变升级。

强化数字赋能 确保“红色物业”建设有支撑

抢抓全国首批智慧物业试点城市契机，打造青岛市智慧物业管理服务平台（以下简称平台），开发业主、业主委员会、物业服务企业、行政管理部门四大使用端口，逐步实现全市物业服务管理一图总览、一网统管，推动提升业主决策效率和政府监管效能。平台目前已从市、区（市）、街道、社区、小区五个层级完成全市4000多个小区、6.38万栋楼、20.8万个单元、254万套房屋数据整理归建。制定出台《青岛市业主共有资金银行结算账户管理工作指导规则（试行）》，通过平台，一揽子创新性解决业主委员会成立、备案、刻章、账户开立、收益公开、收支监管等业主自治的痛点难点问题，目前已有15个小区开设了业主共有资金银行结算账户，极大提高了业主自治效率和水平。目前，已有140个小区通过平台业主电子投票系统顺利召开业主大会，最短用时仅5天。依托平台推进物业服务线上“三公开”工作，目前全市95%的物业服务项目已通过平台公开物业服务有关信息。

推动业主自治 确保“红色物业”建设有合力

针对业主委员会组建难、作用发挥难、运行不规范以及缺管失管等问题，制定出台《关于加强街道社区党组织对业主委员会工作领导的指导意见（试行）》，明确业主委员会建设要在街道社区党组织的领导下进行，加强街道社区党组织对业主委员会选举工作的全程把关、日常运行的监督管理和党建工作的统筹指导，稳步提高业主委员会及业主委员会党组织组建率，推动业主委员会在党组织领导下依法履职尽责，将业主委员会打造成党组织领导下的重要基层治理力量，助力建设社区“幸福家园”。

注重典型选树 确保“红色物业”建设有标杆

打造“物管先锋 宜居岛城”市级“红色物业”品牌，以市级“红色物业”品牌为引领，持续健全市、区（市）、企业三级“1+10+N”的“红色物业”品牌体系，叫响具有岛城特色的“红色物业”品牌，不断提升全市“红色物业”建设的影响力和辐射面。加大“红色物业”建设先进典型选树培树，全市6家物业服务企业获评“齐鲁红色物业”星级服务企业，10个物业服务项目获评“齐鲁红色物业”星级服务项目，4个居民住宅小区获评全省“加强物业管理 共建美好家园”典型案例。评选市级“红色物业”星级服务企业20个，市级“红色物业”星级服务项目10个，市级“红色物业”党建工作示范点50个。青岛瑞源控股集团有限公司智慧物业党支部和青岛鲁宏源物业管理有限公司党支部获评“青岛市五星级基层党组织”。

随着城市化进程进入精细化“新城市”发展阶段，人民群众对居住品质需求不断提高。立足新的发展阶段，全市上下将认真贯彻落实全省深化提升“齐鲁红色物业”工作会议精神和全市组织工作会议、全市城市管理工作会议精神，进一步深化提升“红色物业”建设，始终坚持党对物业服务管理的全面领导，坚持以人民为中心，着力破解新问题，奋力实现新突破，确保“红色物业”建设“全域推进、整体提升”，全面实现“红色物业”建设从“有物业”向“好物业”、从“有典型”向“全面优”、从“有规模”向“高质量”跨越升级，为加快建设新时代中国特色社会主义国际大都市贡献力量。（贾臻 许伟义 李孝效）



物管先锋 宜居岛城

【荣誉榜】

“齐鲁红色物业”
星级服务企业

青岛瑞源智慧产业集团有限公司
青岛万科物业服务有限公司
青岛睿海物业管理有限公司
保利物业服务股份有限公司青岛分公司
青岛华仁物业股份有限公司
青岛诚辉物业管理有限公司

“齐鲁红色物业”
星级服务项目

市南区中城嘉汇小区
城阳区龙湖滟澜海岸小区
李沧区青岛印象湾小区
西海岸新区天一畔城美林居
西海岸新区麓山国际
城阳区万科魅力之城小区
平度市中杰时代公馆小区
西海岸新区福瀛天麓湖小区
市北区万科城小区
李沧区海怡新城小区

全省“加强物业管理
共建美好家园”典型案例

西海岸新区名嘉康城小区
崂山区世纪华庭小区
市南区中城嘉汇小区
西海岸新区唐岛金湾小区