

党建领航“垂直社区” 服务赋能楼宇经济

市南区为楼宇经济和基层治理注入“红色动能”



■市南区楼宇经济高质量发展。

9月11日,2026中国总部经济(楼宇经济)发展大会发布年度榜单,市南区连续五年入选中国楼宇经济标杆城区30强,稳居全国第一梯队。荣誉背后,是市南区党建引领下楼宇经济与基层治理同频共振的生动实践。

楼宇是城市经济的重要载体,也是基层党建和治理的重要阵地。市南区楼宇经济起步早、体量大、商务楼宇密集,近年来,该区把楼宇党建作为加强城市基层党建、优化营商环境的重要抓手,坚持党建领航筑牢组织根基、服务赋能激活发展动能、多元共治提升治理效能,推动楼宇党建从“有没有”向“强不强、优不优”深化,走出一条党建引领楼宇经济高质量发展的新路径。



■在金光大厦举办“暖鑫午间拾光”主题沙龙活动。



■在海天中心举办“360°圆桌会议——青年企业家专场。



■在华润大厦举办中医养生公益活动。



■在国华大厦举办“如花绽放 自向阳开”主题插花活动。

筑牢根基 组织体系延伸到楼宇最深处

楼宇党建,首先要解决组织覆盖“进得去、扎得深”的问题。市南区委社会工作部统筹推进楼宇党建工作,形成“建组织强覆盖、搭平台优服务、促融合善治理”的递进式工作格局,坚持以组织体系建设为基础,推动党的领导直达楼宇末梢。

以“三基”工程为统领,市南区强化组织覆盖,构建“一轴四联”体系,先后出台《加强楼宇党建工作的十条措施》《关于进一步发挥楼宇党委作用的意见》等系列文件,建立“区委—街道党工委—楼宇党委—楼宇企业党组织”纵向贯通的组织体系,并通过“政企联动、会企联动、楼企联动、楼社联动”的机制整合各方资源。

坚持“一楼一策”,对有地标性质、经济效益强、党员数量多的楼宇单独组建党委,对党组织较少的楼宇采取区域联建、行业统建等方式实现有效覆盖。全区135座5000平方米以上商务楼宇实现楼

宇党委全覆盖,覆盖企业党组织800余个,凝聚企业党员1.2万余人。一套上下贯通、执行有力的组织体系,为楼宇党建提供了坚实支撑。

健全协同机制,凝聚楼宇善治合力。建立“1+3+11+N”工作体系,即1个区级楼宇党建联席会议,下设规划建设、产业招商、物业服务3个问题处置专项组,11个街道设立工作组,12个区直部门与50座重点楼宇结对共建,形成条块结合、上下联动的治理格局。

建立“135”全闭环问题处置机制,对于广泛收集到的意见建议,除街道社区能解决的以外,全部通过市南区企业服务智慧平台接办、转办、督办。在条件成熟的楼宇推动成立楼宇发展治理委员会(楼委会),吸纳企业代表、物业负责人、党员职工共同参与,推动楼宇治理从被动应对走向协商共治。中环大厦依托楼委会协商议事机制,先后破解电梯

更换、公共卫生间改造、外立面翻新等更新难题。

打造服务阵地,构建党群服务综合体。结合老旧楼宇改造等工作,引导楼宇产权方、运营方积极参与阵地建设,将党建、群团、政务、社会组织等各类服务资源落实到楼宇、园区,构筑集党群聚力领航、涉企服务增效、人才培养孵化、营商环境优化于一体的区域性综合服务平台。

目前,市南区已建成海天中心、万象城、新100创意文化产业园等18处特色楼宇园区党群服务中心,形成“红色驿站”“锋领驿站”等楼宇党建品牌,海天中心党群服务中心获评青岛市首批五星级党群服务中心。各阵地围绕企业和职工需求,常态化开展政策宣讲、政务办理、白领课堂、健康义诊等活动,累计开展为企业服务1100余场次,年均服务企业员工和群众超3万人次。一个个可感可及的服务阵地,让党建成为楼宇里看得见、用得上的力量。

赋能发展 推动党建与业务深度融合

楼宇党建的深化,不仅把组织根基筑牢在楼宇,更把组织优势转化为发展动能,成为区域经济发展的红色引擎。市南区坚持以党建链赋能产业链,以组织力提升生产力,通过党建与业务深度融合,推动形成楼宇经济提质、企业获得感增强、职工归属感提升的多赢局面。

推动经济提质,加快楼宇更新与产业升级。以楼长制为抓手,统筹推进楼宇更新改造与去化盘活,推动老旧楼宇焕发新颜、特色楼宇集聚成势,实现楼宇经济从增量扩张向存量提质加速转变。

近三年,市南区累计改造楼宇46座,改造面积超120万平方米,盘活闲置载体超15万平方米。2026年以来,华银大厦、联通大厦等10座重点楼宇更新改造全面开工,改造进度超70%。兴源大厦投资3000余万元从外立面到内部全面焕新,顶楼

FIFTY-TWO空中酒吧成为云端社交新地标;原漳浦路12号闲置供热站改造为心动里潮流运动公园,建成17片羽毛球场地、6片室内匹克球场地和7楼落日网球场,引入烘焙、潮玩等业态,招商率超90%,单日最高客流量近千人,成为全市老旧载体焕新样本。一栋栋楼宇的焕新升级,持续提升市南区楼宇经济的质量与能级。

助力企业增效,推动政务服务精准直达。坚持以服务促发展,以“政务服务+”模式在42个楼宇便民服务区下沉112项高频事项,提供住转商预备案、证照集成办理等创新服务,企业平均办事时间压缩30%以上。组建由执业律师、调解员组成的服务团队,常态化提供合同审查、劳动用工合规、知识产权保护和矛盾纠纷调解等公益法律咨询。深化“十百千”金企对接行动,常态化开展融资路演、银企恳谈,为20余家企业解决融资难题。围绕企业

办事的高频堵点,把窗口搬到楼宇里、把政策送上门,让企业足不出楼就能办成事、办快事。一批企业高效落地、快速成长,正是政务服务与产业需求双向奔赴的生动写照。

聚焦职工需求,提升楼宇服务温度。楼宇党建的落脚点,是让在楼宇里工作的人有归属感。市南区聚焦企业职工多元化需求,推出老年友好服务联盟七大惠老公益项目,把关爱延伸到职工家庭;开设暖心托管班,缓解职工子女课后照看难题;打造楼宇党群夜校、午间1小时等特色品牌,开设AI短视频制作、手机摄影、职场解压等18门课程,把服务精准嵌入白领工作生活。

从一杯热水、一顿午餐到一堂夜课,一项项贴近职工需求的小服务,把组织的温暖送到基层,让一栋栋楼宇不仅是办公场所,更成为职工可以安心奋斗、乐于停留的空间。

共治焕新 打造“垂直社区”治理样板

楼宇党建的持续深化,不仅体现在发展提质、服务升温上,也体现在治理增效上。市南区进一步以服务品牌升级、新兴领域破题、智慧治理赋能为主攻方向,推动楼宇党建从“物理覆盖”向“化学融合”跃升,楼宇治理从“单一管理”走向“多元共治”。

推动双向奔赴,促进楼宇社区融合共建。做优楼宇开放日平台,组织重点楼宇代表围绕绿色金融赋能、智慧楼宇改造、闲置载体盘活等议题深入研讨,搭建楼宇互通、资源共享的高质量发展平台。推动楼宇党建与社区治理深度融合,87家楼宇企业与32个社区签约共建,43支志愿服务队开展惠民活动300余场次。创新打造楼宇公益便民市集,以“楼宇党委搭台、社区支撑保障、共建企业协同参与”模式,设置公益服务、惠民展销两大功能板块和20余个特色服务摊位,日均接待楼宇职工2000余人次。

社区同步向楼宇开放食堂、共享车位、午间义诊等资源。楼宇服务社区、社区反哺楼宇,双向奔赴的良性互动生态加速形成,楼宇与社区成为休戚

与共的治理共同体。

激活发展基金,增强楼宇自我造血能力。推广楼宇发展基金运作模式,由楼宇党委牵头,通过盘活闲置空间、发动企业认缴、承接公益项目等方式实现自我造血,基金使用全程公开,由楼委会审议监督。丰合广场、国华大厦等6座商务楼宇累计募集资金25万元,企业及社会捐赠占比超七成。中环大厦依托基金投入26万元,提前两年完成电梯更换和公共卫生间改造,楼宇入驻率从62%提升至91%;海天中心探索楼宇基金运营模式,将每月收益按比例注入楼宇发展基金,实现党群服务阵地自我造血,为老旧楼宇改造和楼宇公共服务提供了可持续的资金保障。小基金撬动大治理,为楼宇公共服务的可持续运转探索出新路。

强化数字赋能,提升楼宇治理效能。搭建楼宇智慧管理平台,打通区级、部门、街道、楼宇数据端口,实现营收、税收、研发等运营数据实时监测、动态分析、精准画像。试点运行“掌上社区”平台“企房关联”模块,将楼内企业与经营地址一一关联,推

动重点非公企业智能化、信息化管理。

创新“时间银行+企业回馈”志愿服务激励机制,志愿者服务时长可兑换基金额度,所在企业可优先获得政策支持,已累计生成时间资产1.2万小时,志愿队伍稳定性提升40%。

聚焦新就业群体打造“暖新驿站”矩阵,组建商圈治理观察员队伍,引导快递外卖小哥担任信息员、宣传员、守护员,从治理对象转变为治理力量。数字手段的深度嵌入,让楼宇治理既有精度、更有速度。

从组织覆盖到服务赋能,从单一楼宇到全域联动,市南区以楼宇党建为支点,有效撬动基层治理与经济发展的良性循环。站在新的起点,市南区将继续深化楼宇党建与服务升级、产业升级、治理升级的深度融合,持续输出可复制、可推广的市南经验,让一栋栋商务楼宇真正成为有组织、有服务、有温度、有活力的“垂直社区”,为楼宇经济高质量发展和基层治理现代化注入源源不断的“红色动能”。

(党 航 亢正华)