



△ 2024年11月21日至22日，全省物业党建联建工作现场会在龙岩召开。

党建引领“物业红” 携手共绘“幸福色”

——福建以物业党建联建打造基层社会治理新格局

文 | 本刊记者 李烁铃 俞怡琦

物业管理是打通城市基层治理“神经末梢”的关键环节，也是服务居民的“最后一公里”。但是，部分物业服务企业重收费、轻服务的问题为群众诟病，物业管理体制机制运行、业主自治组织建设、物业行业管理、老旧小区自管等面临挑战。

党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出，健全基层党组织领导的基层群众自治机制，完善基层民主制度体系和工作体系，拓

宽基层各类组织和群众有序参与基层治理渠道。

物业党建联建作为城市基层党建的重要组成部分，是基层治理体系和治理能力现代化的重要内容。三年来，我省以党建联建为有力抓手，持续激发基层治理新动能。2023年，我省出台《关于加强物业党建联建 促进基层治理水平提升行动方案》，提出物业党建联建“一年扩覆盖强基础，两年补短板抓规范，三年促提升见长效”的目标；2024年，《全省物业党建联建工作要点》印发，持

续推进该项工作；2023年、2024年分别在泉州、龙岩召开全省物业党建联建工作现场会，项目化、清单化、责任化推动物业党建联建做深做透。

通过强化物业党建联建，“谁来当管家”“如何管好家”的难题得到有效破解，共建共治共享的基层治理新格局逐步构建。

近日，本刊记者深入泉州、龙岩等地多个居民社区采访，见证各地如何把党的政治优势、组织优势转化为基层治理效能，以实际成效让群众有感的生动实践。

基层治理“牵引力”从哪来？ 筑堡垒，党组织建到家门口

“我是党员，有问题找我！”这个中气十足的声音来自龙岩市新罗区北城街道北星社区金色家园小区业委会主任陈元森，年过七旬的他，依然守护着这个小区。2016年，小区第一届业委会因缺乏管理监督，成立三个月后就被业主罢免，业主、业委会、物业服务企业之间矛盾不断，邻里关系不和谐……这个时候，退休老党员陈元森站了出来。“是社区找到了我，希望我这个老党员可以站出来带头为小区服务。我把小区里热心公益的业主汇集到一起，大家一起为小区服务。”

基层治理，正是需要这些想干事、能干事，且群众信服的“头雁”和“专班”。

2018年2月，金色家园小区成立党支部；2019年4月，小区业委会换届，11名成员中有党员7名，实现了以党员为核心的“红色业委会”。如今，小区党支部共有在册党员61名，下设6个党小组。陈元森表示，在“小区党支部+红色业委会+红色物业”驱动下，小区居民的获得感、幸福感、安全感进一步提升，并获评2023年度福建省“美好家园”小区。

“党员具有比普通群众更高的思想觉悟、更严格的自我约束。”龙岩市城市管理局党组成员、副局长林文荣表示，提升基层治理效能，要充分发挥党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

从龙岩走出来的基层党建经验，已在全省复制推广。2020年11月，我省制定出台《关于推行近邻党建工作提升城市基层治理水平若干措施》，在全国率先探索“党组织建在小区上”，为城市基层治理提供了新的思路和方向。

为建强城市基层治理“主心骨”，我省各地鼓励社区“两委”、小区党组织、业委会、物业服务企业成员“双向进入、交叉任职”，即推动符合条件的业委会

和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员；同时推动小区党支部与业委会、业主监事会成员双向交叉任职，逐步提高业委会成员中党员比例。

“有困难找组织，有需要找党员”，小区党支部成立后，把党的旗帜竖起来、让小区带头人站出来、把党员身份亮出来，确保服务群众工作覆盖到家门口。

走进泉州晋江市池店镇桥南社区南天裕景小区，在楼道显眼的位置张贴着该楼栋居住的党员姓名和门牌号。“我是党员，有责任带头响应，主动亮身份、比作为，领办小区改造项目，服务群众。”詹秀润是小区业委会党员成员，在小区外围停车场、入户大厅等多个改造项目中积极作为，助力老旧小区“脱胎换骨”。

在泉州，有136个小区党组织书记与业委会主任“一肩挑”。“讲政治、有公心、有能力、有时间。”泉州市泉港区后龙镇福炼社区党支部第一书记施琼霞介绍，当地采取“摸”情况、“审”资格、“定”人选三步走方式，选优配强小区业

委会主任。

在龙岩，2394名党员干部回小区担任党支部委员和业委会成员。通过开展“党员回家·服务万家”活动，组织动员党员回社区、小区报到，把实施情况作为述职评议考核、晋级晋职的重要依据，激励党员真正“回家”发挥作用，有效解决5100多个网格（小区）治理热点难点问题。

截至目前，全省共建立小区党支部1.07万个，省市两级物业行业党委、物业管理协会党组织全部建立，符合条件的物业服务企业党组织组建率达100%，红色业委会占比达50%。党的组织有形覆盖和党的工作有效覆盖，持续向基层末梢延伸。

居民“向心力”怎么凝聚？ 搭平台，干群联动协商议事

“物业费太高、公交车偏少、公交站台缺个遮雨棚……”2024年12月26日晚，龙岩市新罗区曹溪街道乘风社区恒大绿洲小区里气氛热烈，居民代表和市



▲ 2024年8月23日，厦门市同安区和谐天下小区召开“茶桌仔”座谈会，干部群众面对面交流。（柯笛 摄）



▲ 龙岩市新罗区北星社区金色家园小区党员在小区党支部的组织下,利用周末时间为小区居民提供义诊、健康咨询等服务。(翁苏妮 摄)

直有关部门领导围坐一圈,就小区治理问题畅所欲言,共商解决办法。

“社区、小区里的一些问题,可能在街道层面也难以解决。市直有关部门领导与我们一起座谈,可以帮助居民解决问题。”乘风社区党总支书记、居委会主任傅笑琴说道。

龙岩市深化社区“大党委”机制,明确将小区党支部、业委会、物业服务企业纳入社区“大党委”成员单位,各县(市、区)党员处级干部作为社区“大党委”书记,每季度至少召集成员单位召开1次联席会议,统筹成员单位共同解决社区治理难题。2024年,龙岩市共安排125名党员处级干部担任社区“大党委”书记,召开“大党委”联席会议533场,解决问题1032个。

泉州市全面推行处级干部包片、科级干部挂钩小区机制,实现部门资源向物业小区倾斜下沉。全市共选派2881名干部,挂钩2369个小区,实现小区全覆盖。挂钩干部执行“周必到”“月必评”“年必述”制度,直接参与小区事务,协

调解决小区问题1228个。

居民自治也是健全共建共治共享的社会治理制度的关键一环。只有唤醒社区居民“主人翁”意识,走出一条居民自我服务、自我管理的自治新路,才能解锁基层治理“源动力”。

对此,泉州市泉港区后龙镇福炼社区有着自己的小妙招。打开“红色积分管理系统”小程序,里面设置有文明督导、爱心帮扶、环境保护等7类35项积分项目,根据工作难易程度赋1分至10分不等。“小区居民主动宣传垃圾分类、检查公共设施……每次记1分,凭积分可以兑换指定商品或享受物业费减免优惠。”福炼社区党支部第一书记施琼霞说,“这个办法很好地调动了党员、群众和各类社会主体参与志愿服务的积极性。”

厦门市用接地气的群众恳谈会、“茶桌仔”等形式,让相关部门领导走进小区,倾听民意,推动群众积极参与基层治理;宁德市设置社区物业公益岗位,从小区网格员、离退休党员干部、热心居民群众中公开选聘物业管理人员,实现居民

群众的事让居民群众一起来干。

小区发展“助推力”怎么激活? 盘资源,服务群众提质增效

居住环境差,安全隐患多,长期无人管理……这是不少老旧小区的现实情况。如何整合区域资源、延伸物业服务则是摆在面前的难题。

走进龙岩市新罗区闽西宾馆生活小区,房子虽老旧,却整洁有序,小区里种植了茉莉花和龙岩特色斜背茶树,花香茶香郁郁菲菲。

但在几年前,闽西宾馆生活小区还是一个无物业管理的“老破小”。为了解决这个难题,新罗区东城街道东街社区党委书记陈芳想到了“以新带老”的“大物业”管理模式,邀请相邻小区的物业服务企业承接该小区物业管理工作。“两个小区距离近,‘打包’物业服务可以实现资源共享,节约成本。我们做了很多沟通工作,终于说服了物业服务企业接手老小区。”

物业服务企业招来了,小区管理有

着落了,但是小区建设还需要阵地。“我们多次上门寻求产权单位闽西宾馆支持,终于争取到小区门前三间店面使用权,我们将这里打造成党群服务站。”为提高服务质量,社区巧辟蹊径。小区党支部与龙岩老寨高山茶专业合作社共建,在小区内种植茶苗。居民可以在党群服务站里品尝到斜背茶,既推广了茶叶,又服务了居民。“共建是为了充分发挥基层党组织自身优势,促进双方经济发展、产业交流、文化交流,从而带动小区发展和乡村振兴。”陈芳说。

因地制宜划定“大物业”片区,以党建为抓手实施“大物业”统管,我省已探索出无物业小区“靠社区管”“有物业管”的发展新路径。

全国首批完整社区试点之一的厦门市湖里区东荣片区,发挥社区党组织作用,汇聚财政资金、厦门城服愿景城市运营有限公司出资、单位和居民捐赠等近6000万元用于片区宜居升级,盘活24处公房资源,解决28个小区物业缺位难题。

此外,我省探索“公益物业”模式,鼓励街道(乡镇)牵头成立小区事务服务中心,如福州市鼓楼区成立“家在鼓楼小区事务服务中心”,宁德市蕉城区成立“好厝边”红色物业服务中心……通过社区党组织领办公益性物业服务企业,为老旧小区提供日常安防、卫生保洁、设备设施维护等基础性物业服务。目前,全省已累计推动2063个无物业服务小区实现兜底服务,物业服务覆盖率达99.4%。

仅“有物业管”仍然不够,社区治理是一项系统而长期的工作,单纯依靠财政资金压力较大。只有盘活创收资源,实现小区“自我造血”功能,才可走好可持续发展之路。

“公共车位停车费、电梯广告费、摊位租赁费、通信基站设备占地费……我

们用活小区实际变现资源,大大增加了小区的公共收益。”泉州晋江市梅岭街道梅庭社区党总支宣传委员庄玉珊介绍,“以福璟花园小区为例,每年公共收益达90余万元,公共收益结转为专项维修资金每年达60余万元。”

龙岩市积极探索科技赋能物业管理,便利业主“指间议事”,提升基层治理效能。2021年,龙岩市智慧物业管理服务平台正式建成并投入使用。该平台在全省率先打通与不动产数据对接,真正实现物业小区管理事项“一键投票”。目前,全市共有510个小区借助该平台开展公共事项电子投票,涉及业主5.3万余户。同时,优化“社区e家”智慧平台,深化居民点单、组织派单、物业(党员)接单的“三单制”服务模式,实现居民需求精准对接,累计解决群众各类问题2.4万余个。

何以提升基层治理“长效力”? 建机制,多方合力共建共治

党建引领下,小区当家人配强了、共建台子搭好了、治理资源盘活了。但要将物业管理深度融入基层社会治理新格局,离不开长效机制常态化构建。

2023年7月1日,省住房和城乡建设厅发布《福建省物业服务企业信用综合评价办法》,对物业服务企业在本省的信用信息进行采集、确认、记分、评价,根据结果将其分级,并出台系列激励和惩处机制。在此基础上,一些地方创新建立相关配套措施。晋江市出台《物业住宅小区精细化管理考评方案(2024版)》,将对物业服务企业的考评权力赋予镇街,实现对住宅小区的全覆盖监管。“我们对考评不达标的物业服务企业采取限制、清退等惩戒措施。”晋江市住房和城乡建设局党组书记、局长施荣进说。

2023年7月26日,我省对《福建省物业管理条例》进行修订,增加了“推动在

业主委员会中建立党组织”这一内容,将党建内容入法入章。

物业管理是基层治理的“最后一米”,是一项综合性的系统工程,触及居民生活方方面面,也涉及多个行政部门职责。正因如此,我省开始探索各部门各领域携手并进、齐抓共管的治理模式。

以泉州为例,泉州市委、市政府主要领导亲自抓物业管理提升,设立9个工作组,强化季度拉练、指标考核和党建述职,形成多部门协同治理经验:住建部门推行五级物业服务和安全生产标准,探索老旧小区物业先行、拆墙并院进行连片共管;组织部门制定业委会主任人选标准,建立党员干部库,像选村干部一样选业委会主任;纪检监察部门试点创新“业账社审”(业委会在公共收益支出前需报所在社区审核),要求基层纪检监察部门抽查监督;政法部门组织“三官一律”(法官、检察官、警官、律师)进小区化解矛盾;社会工作部门开展睦邻善治志愿活动,培育“近邻文化”;公安部门开展物业保安背景审查、集中培训、星级评定;法院、检察院、公安、司法等8部门组建司法联盟,联合进小区执法,建立多层次物业费收缴协调机制。在各部门的共同努力下,泉州市的物业管理水平显著提升。

“把党建引领小区治理作为突破口,打通基层社会治理的‘神经末梢’,加快提升城市治理体系和治理能力现代化。”省住房和城乡建设厅相关负责人表示,2025年是全省实施加强物业党建联建三年行动方案的收官之年,在这关键时刻,要以常态促长效,以长效促提升,上下联动,齐抓共管,在业委会规范化建设、物业服务标准化管理上持续发力、久久为功。①