

张家港市住房和城乡建设局文件

张住建函〔2024〕27号

关于市政协十三届三次会议 第251号提案的办理意见

谷晓晔委员：

关于市政协十三届三次会议第251号会议提案《关于进一步提升“红色物业”建设发展的建议》，现答复如下：

近年来，市住建局持续推进“红色物业”品牌建设，加强物业服务企业党的建设，坚持以“强党建”引领“善治理”，以“小物业”撬动“大民生”，全力构建“党建引领、功能融合、管理融合、机制融合”的物业服务“红色样本”。经过不断探索和完善，取得了较好成效。我市现共有试点项目40个，悦盛花苑、金香花园、君临新城被评为党建引领物业服务管理工作省级示范点；金城大厦、湖滨世家、钢村嘉园等8个项目获评苏州市党建引领物业管理服务工作市级示范点。

一、聚焦组织覆盖。扎实推动党的组织和工作向物业行业覆

盖延伸，着力构建“红色物业”体系。我市在苏州率先成立物业行业党委和行业协会，推动 16 家物业企业成立党组织，有效覆盖全市 304 名物业从业党员。同步推进物业领域党建和业务工作，通过单建、联建等方式，推进业委会、物业企业建组织、扩覆盖。

二、推动服务增效。探索构建“四方协同”社区治理体系，由社区党组织牵头，汇聚居委会、业委会（议事会）、物业企业，以及公安、城管等多方力量，针对民生保障、小区停车、垃圾分类等重点问题，定期分析研判，实现共商共治。积极推动社区工作人员与物业企业人员交叉任职，建立健全议事协调机制，推动居民主动参与小区治理，将小区矛盾在内部化解。每季度发布我市商品住宅小区物业服务质量“红黑榜”，并在媒体发布物业“红黑榜”推动评价结果与物业企业信用评价体系、前期物业管理招投标、评优评先工作等挂钩，有效提升物业服务水平。

三、深化共商共治。把物业服务融入社区治理，推动社区、小区、物业协调联动、密切配合。指导居民小区建设“红色物业·住区驿站”新时代文明实践点，并在君临新城进行试点。依托物业行业志愿者联盟，组织开展各类洁美港城、文明楼道等志愿服务活动。2023 年，我市出台了《张家港市老旧小区物业管理全覆盖实施方案（2023-2025 年）》张政办〔2023〕28 号文件，全面推进城镇老旧小区物业管理全覆盖。各区镇（街道）结合实际和群众意愿，选择引入市场化专业物业企业、国企进驻、共享物业、业主自治等形式落实工作，工作开展以来，全市共划分 104

个物业管理区域，覆盖了全市 363 个老旧小区，覆盖率 100%。

四、强化科技赋能。建立我市智慧物业行政管理平台，依托智慧物业平台建立住宅小区物业管理基础数据库，实现维修资金、投诉报修、业委会选举、公示公告等多场景的应用，拓宽住宅小区信息公开渠道，提高工作效率，公共收益、“红黑榜”以及业主投票等内容实现智慧平台监管。积极鼓励物业服务企业探索“物业+生活服务”模式，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。为适应居民养老服务需求，动员物业服务企业探索开发养老服务项目，提升居民幸福感、获得感。“物业+养老”项目获评住建部、工信部数字家庭建设试点，汇金中心等五个物业管理项目成为苏州市“社区+物业+养老”试点项目。

下一步，市住建局将重点做好以下几个方面的工作：

一是强化党建对物业工作的引领统领。充分发挥物业服务行业党委的核心引领作用，加大对业委会和物业服务企业党组织组建力度。推动“红色业委会”建设，提高业委会中党员比例。加快推进物业服务企业、业委会党组织应建尽建。推动与各类社区治理力量有机融合，将物业服务企业紧密融入社区管理，借助专业社会组织、志愿服务团队等民间资源，定期开展志愿服务，提高业主满意度。

二是强化考核评价结果的运用。要把党的组织覆盖情况、物

业服务情况等与企业信用档案、物业管理招标、评优评先等相挂钩；充分发挥党建引领物业管理服务工作省级示范点的示范引领作用，打造更多的党建赋能、多元参与、合力攻坚的“红色物业”示范点。选树一批党组织引领力强、行业带动力强、社会影响力强的红色物业品牌，把品牌创建过程中形成的好做法好经验上升为制度机制。

三是推动红色物业融入城市基层治理。把红色物业作为党建引领城市基层治理的重要内容，充分发挥基层党组织引领作用，健全区镇（街道）、社区党组织领导物业服务管理体制，推行物业管理联席会议制度，统筹解决小区复杂事项，及时防范化解物业服务矛盾纠纷，构建基层党建引领、多元参与社会治理新格局。推进全市老旧小区物业管理全覆盖。按照“政府推动、创新模式、条块结合、以块为主”的原则，坚持“政府引导扶持、社会广泛参与、业主自管自治、推进管理市场化”的方式，实现老旧小区物业管理全覆盖，优化老旧小区长效管理。

四是推进物业服务提档升级。加强红色物业阵地建设，把以人民为中心的发展思想融入到物业管理和企业发展中，精心开展各项贴心服务和“红色文化主题活动”，加强小区红色文化宣传，发挥精神文明堡垒作用。以文明行业创建为抓手，依托考核整治，突出“建”“管”衔接，落实“红黑榜”制度，营造“优胜劣汰”物业企业竞争环境，切实提高物业管理服务水平。

“红色物业”是一项系统工程，市住建局将在组织部门领导下，

继续发挥好牵头抓总作用，着力把“红色物业”打造成为党组织联系群众的重要平台、服务群众的重要力量、创新社会治理的重要载体，不断提升群众的幸福感、获得感。

此复。

张家港市住房和城乡建设局

2024年6月10日

（此件主动公开）

抄：市政府办公室，市政协办公室、市政协提案委员会。

张家港市住房和城乡建设局办公室

2024年6月10日印发
