

中共舒城县委组织部 舒城县城市管理行政执法局 关于印发《舒城县创建“舒美红色小区”工作 实施方案》的通知

各乡镇党委、政府，开发区工委、管委，县直各单位：

根据《六安市推进“皖美红色物业”创建三年行动实施方案（2022-2024年）》（六组通〔2022〕34号）文件精神和要求，现将《舒城县创建“舒美红色小区”工作实施方案》印发给你们，请结合实际认真执行。

中共舒城县委组织部

舒城县城市管理行政执法局

2023年3月6日

舒城县创建“舒美红色小区”工作实施方案

为贯彻落实党的二十大精神，全面加强党对城市工作的领导，提高城市社区党的建设质量，推进党建引领社区治理创新，依据《中共安徽省委组织部、安徽省住建厅〈关于印发安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案〉的通知》（皖组通字〔2022〕19号）、《中共六安市委关于加强新时代城市社区党建引领社区治理工作的意见》（六发〔2020〕9号）、《中共六安市委组织部、六安市城市管理行政执法局、六安市住房和城乡建设局〈关于印发六安市推进“皖美红色物业”创建三年行动实施方案〉的通知》（六组通〔2022〕34号）、《中共舒城县委关于加强新时代城市社区党建引领社区治理工作的实施意见》（舒发〔2021〕9号）等文件精神，结合我县实际，现就创建“舒美红色小区”工作，提升城市基层治理现代化水平，提出如下实施方案。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，突出“党建引领、行业主管、部门联动、基层主抓、社会协同、群众参与”，以严密党的基层组织体系为基础，以健全社区党组织领导下的党建联建机制为重点，以加强行业管理监督为重要抓手，着力解决小区管理中存在的突出问题，使小区党支部、物业服务企业和业主委员会成为党组织联系服务群众、提升城市社区治理水平的重要力量。通过创建“舒美红色小区”工作的实施，用心用情用力办好群众牵肠挂肚的民生大事和天天

有感的身边小事，让群众有更多的获得感、幸福感和安全感。

二、工作目标

按照“一年推广打基础、两年深化出成效、三年规范促提升”的总体安排，形成党建引领有力、政策法规完备、行业监管到位、运行机制高效、管理服务规范的工作新局面，居民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

截至2022年12月底，我县城市住宅小区140个，实施物业管理的住宅小区131个，物业服务覆盖率93.6%。

到2023年7月底，业主委员会覆盖率达60%；到2023年底，实现全县城区住宅小区物业服务全覆盖，业主委员会组建率达到70%。

到2023年底，小区党支部和物业服务企业党组织组建率达到50%。社区党组织领导下的小区（网格）党支部，业主委员会、物业服务企业协调运行机制基本建立。

到2024年6月底，力争我县城市小区业主委员会覆盖率达90%，小区党支部和企业党组织组建率达90%。到2024年12月底，物业服务覆盖率、业主委员会覆盖率、小区党支部和企业党组织组建率三项工作基本达标。

三、重点任务

（一）健全三级党组织领导下的小区管理服务体制机制

1. 县级建立“创建‘舒美红色小区’工作联席会议制度”。由组织、宣传（文明办）、政法、城市管理、财政、民政、司法、公安、市场监管、消防等部门和城关镇、开发区分管负责同志参

加，统筹推进全县“舒美红色小区”建设工作，制定相关政策、作出统一部署，每年制定工作计划、明确任务分工，合力研究解决小区管理发展中存在的问题。县城管局要加强对县域内创建“舒美红色小区”工作的督促指导，定期开展综合评价，通报工作进展。（责任单位：县委组织部、县城管局）

2. **乡镇党委、开发区工委落实主体责任。**城关镇、开发区党（工）委要加强属地管理，明确责任部门和人员，配强工作力量，统筹做好辖区内小区管理服务监督工作。建立属地“红色小区”党建联盟制度，统筹解决涉及多个社区以及社区自身无法解决的复杂事项，推动“党建联盟”工作常态化开展。推动落实由乡镇、开发区联系社区领导召集社区联席会议制度，协调解决小区管理服务中存在的突出问题。重大难点问题及时提交县级联席会议研究解决。2023年6月底前，城关镇、县开发区“红色小区”党建联盟和社区联席会议覆盖率要达到100%，并持续常态化制度化规范运行。

（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

3. **社区党组织抓好具体落实。**社区党组织负责把小区党支部、业主委员会党组织和物业服务企业纳入网格党建范畴，构建社区党组织领导下的“小区党支部+红色业主委员会+红色物业服务企业”的物业服务管理体系；对辖区内物业服务企业、业主委员会党建工作进行监督指导，对协商确定的物业服务管理重大事项、重要问题，社区党组织要组织所在区域党员、居民有序参与全过程监督，督促物业服务企业、业主委员会及时公开落实情况。

（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

（二）推进居民小区、业主委员会和物业服务企业党建全覆盖

4. 推动居民小区党组织全覆盖。社区党组织按照“利于管理、便于活动、发挥作用”的原则，推动党的组织进小区，以封闭管理的成熟小区为主体组建小区党支部；对依网格管理组建物业服务单元的，组建网格党支部。小区（网格）党支部在社区党组织的领导下开展工作，指导督促业主委员会、物业服务企业履职尽责，教育引导党员业主带头履行业主义务，及时向社区党组织报告重大事项。对暂不具备成立党支部条件的，可以组建由社区党组织班子成员牵头，党组织关系在社区的小区居民党员和在职党员等参与党的工作小组，履行小区（网格）党支部相应职责。小区（网格）党支部书记一般由社区党组织班子成员或党员社区工作者兼任，也可由社区党组织坚持思想政治素质好、组织协调能力强、服务群众能力强的选任标准在小区居民党员中择优选拔。择优配强小区（网格）党支部书记。优秀小区党支部党员优先选聘为社区网格员。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

5. 提高业主委员会党的组织和工作覆盖。以县为单位制定业主委员会成员候选人负面清单，并建立资格联审机制，确保人选质量。乡镇党委、开发区工委要加强对业主委员会组建和换届工作的领导，把好业主委员会筹备组、换届小组以及业主委员会成员候选人的推荐关、审核关和选举组织关。赋予社区党组织对业主委员会成员的结构建议权、人选建议权和资格审查权，综合考虑党员比例、交叉任职比例、年龄等因素向筹备组（换届小组）提出业主委员会成员的结构建议，党员比例一般不低于60%；把

“两代表一委员”、机关企事业单位党员、符合条件的社区“两委”成员及社区工作者等作为党组织建议人选向业主推荐，鼓励符合条件的社区“两委”成员竞选担任业主委员会主任；在资格审查阶段，由社区牵头，征求纪检监察、公检法、物业主管部门、信访等部门意见，严格审核把关。优秀业主委员会成员优先选聘为社区网格员。

（责任单位：县城管局、城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

6. 提高物业服务企业党的组织和工作覆盖。推动符合条件的物业服务企业及时建立党组织，暂不具备组建条件的，积极引导企业招聘党员职工，通过选派党建工作指导员、建立群团组织等方式加强党的工作覆盖。物业服务企业党组织接受物业服务项目所在社区党组织领导，同时接受物业服务行业党组织指导。由上级企业（部门）党组织领导的，要接受社区党组织双重领导，同时接受物业服务行业党组织指导。物业服务企业党组织书记的任免，应征求所在地社区党组织和物业服务行业党组织的意见。推动物业服务企业将党建工作要求写入公司章程，建立企业党组织参与议事决策制度，在物业服务收费、项目开发、资金使用等重大事项上发挥政治引领作用，主动参与社区区域化党建工作。优秀物业企业党员可选聘为社区网格员。（责任单位：城关镇、县开发区、县委非公工委，其他有关乡镇）

（三）加强党组织对业主委员会和物业服务企业的监督。

7. 完善党组织对业主委员会运行的监督管理。大力提升业主委员会组建率，加强党对业主委员会的领导，增强小区自治能

力。注重发挥社区党组织和小区（网格）党支部把关作用，管理规约、业主大会议事规则、业主委员会章程、公共管理制度、物业共用部位共用设施设备的使用等在表决前应经小区（网格）党支部审议；业主委员会成员调整、物业服务企业更换、公共收益的使用和分配、建筑物及其附属设施改建重建等事项应由小区党支部提出初步意见，经社区党组织审议后提交表决。建立党组织领导下的业主委员会纠错和退出机制，对业主委员会作出的违反法律法规、侵害业主和物业服务企业合法权益的决定，以及业主委员会不履职或不正确履行职责的，应及时予以纠正，必要时应按程序对业主委员会进行改选。2023年3月底，城关镇、县开发区要探索建立相应监督管理制度，2023年6月份各项监管制度机制不断完善、常态化运行。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

8. 完善党组织对业主委员会的履职监督管理。建立业主委员会工作述职制度，督促业主委员会委员中的党员严格执行社区党组织和小区（网格）党支部的决定，业主委员会主任每年向社区党组织述职，述职情况作为业主委员会履职评估和改选连任的重要参考。有公共收益的小区要开展业主委员会换届和业主委员会主任离任经济责任审计，对业主反映强烈的，社区应开展专项审计。社区可采取与业主委员会建立共管账户、聘请会计人员集中统一记账核算等方式，加强对小区公共收益的监督。对业主委员会成立后不能正常履职的，社区党组织应要求其限期整改，拒不整改或整改不到位的，经业主大会委托，可以由社区暂时代行

其相应职责，并配合社区推动业主委员会换届选举。加大对业主委员会成员违法违规行为的查处力度。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

9. 完善党组织对物业服务企业的监督管理制度。构建以信用管理为主的物业行业监管制度，依法公开信用信息，引导建设单位、业主大会在选聘物业服务企业时，将信用状况纳入选聘条件，推动形成优胜劣汰的市场环境。赋予社区党组织对辖区物业服务企业的监督管理权，每年底形成综合评价意见反馈县物业主管部门，作为评价物业服务企业信用的重要内容并记入信用档案。物业服务企业应将物业服务收入情况等重大事项及时通报社区党组织。小区（网格）党支部加强对物业服务的直接监督，及时上报有关情况。鼓励物业主管部门、社区、业主委员会等开展物业服务质量第三方评价，并将评价结果作为信用评级、评优奖励、合同续签、协商定价的依据。每年组织开展物业服务企业“双随机、一公开”监督检查，有力处置物业领域违法违规问题。开展物业服务市场秩序专项整治，严肃查处违规收取费用、侵占公共利益等违法违规行为，情节恶劣的依法清理出市场。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

（四）完善社区物业服务管理综合协调机制

10. 建立小区物业服务协调共治机制。健全社区党组织领导下的小区（网格）党支部、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，对涉及物业服务的重大事项、重要问题，小区党组织要依托党建联席会、议事会、恳谈会等，组织党员、居民和有关各方

有序参与全过程监督。按照组织共建、活动共联、资源共享要求，推行小区党支部成员与业主委员会、物业服务企业党员负责人“双向进入、交叉任职”，推行小区党组织与物业服务企业、业主委员会党课联上、活动联办、工作联抓，密切沟通联系和协调互动。全面推行居民住宅小区物业服务企业负责人到社区报到制度，物业服务企业党组织全部与社区签订党建联建协议，每年至少认领2个党建服务项目。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

11. 完善物业服务投诉响应机制。在现有“12319”“12345”等政务服务热线基础上，积极推进建设“舒城县智慧物业综合管理平台”，设置投诉上报、处理、监督、结果反馈闭环工作流程，建立投诉响应机制、预警触发反应机制，确保有反映问题第一时间传递至物业服务企业、属地和县物业主管部门，直到投诉事项完结，业主及相关单位可全程跟踪问题处理情况。2023年底前舒城县智慧物业综合管理平台要投入使用。（责任单位：县城管局、城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

12. 建立社区物业服务“吹哨报到”机制。探索建立“居民吹哨，小区党支部、业主委员会与物业服务企业报到”“小区支部、业主委员会与物业服务企业吹哨，社区党组织报到”“社区党组织吹哨，乡镇党委、开发区工委与有关单位报到”的三级“报到”机制，明确专人负责收集、处置居民群众反映的物管理诉求，优化问题处理工作流程，提高社区、小区党支部、业主委员会和物业服务企业对居民诉求的响应、处置、反馈效率。切实做到“民

有所呼、我有所应”。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

（五）党建引领物业服务行业健康发展

13. 引导推动各类治理主体积极参与物业管理服务。以县为单位制定执法下沉小区事项清单，并在小区显著位置设置公告牌，畅通居民投诉举报渠道。将行使频率较高、技术门槛不高、与属地日常管理关联密切、查处需要及时快速的一般事项由乡镇党委、开发区工委牵头整合辖区内公安、城市管理、市场监管等力量处置，定期对住宅小区内高空抛物、乱搭乱建、乱停乱放等违法违规行为和不文明现象开展重点整治，提升住宅小区居住环境质量。建立基层党组织定期研究垃圾分类工作制度，组织全县小区党员干部带头参与垃圾分类，有效服务群众。探索利用社区警务室、党群服务站等场所设立综合执法点，提升综合执法效能。探索推动各级司法行政机关服务进社区、律所支部进社区、党员律师进小区等活动，协助审核物业服务合同、规范住宅专项维修资金收缴使用和公共收益支出等事项，提供法律咨询、法律援助等公益服务。教育引导党员业主带头履行行业主义务，对无故拒缴物业费等行为，通过向所在单位党组织通报等形式，进行曝光督促。注重发挥物业行业协会作用，加强行业自律。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

14. 精准施策补齐物业服务短板弱项。对多个规模较小、距离适当、服务需求相似的住宅小区，在充分尊重业主意愿的基础上，由乡镇政府、开发区管委或社区牵头依托网格管理划分物业

服务单元，进行“打捆”招标，选聘优质物业服务企业。对部分开放或零散住宅，无法单独管理又不能联合打包的，通过组建或引入国有物业服务企业、成立公益性物业服务组织、街道（乡镇）社区兜底管理等形式实现物业服务全覆盖，可采取以奖代补、项目资金注入等方式加强支持。推行老旧小区“改造提升”与“物业覆盖”双同步，居民就完善老旧小区长效管理机制形成共识方可纳入改造计划，对改造后的物业服务模式、缴纳必要的物业服务费用形成共识方可开工。鼓励各地在建设保障（安置）房小区时，配套部分商业用房，由街道（乡镇）社区管理，所获收益用于补贴小区物业服务费用。探索在征迁安置协议中，明确回迁安置小区物业管理事项，引导居民树立有偿物业服务理念。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

15. 注重党建引领物业管理服务创新。强化资源共享，统筹用好党建服务阵地，支持物业服务企业、业主委员会在社区党群服务中心、新时代文明实践站、小区邻里中心设置服务窗口。按照“有场所、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度”的标准和“一室多用、开放共享”的原则，依托社区配套用房、小物业服务中心、公共用房等，设立小区（网格）党支部党员活动室、业主委员会办公室、物业服务前台于一体的党群服务站、志愿服务台，为居民群众提供一站式便民服务。县直机关工委要结合“双进”工作，将结对共建单位直接联系至小区党支部，推深做实在职党员进居住地小区党支部报到工作，通过党组织联建等方式，解决小区党支部在人员力量、活动组织、经费保障等方面的问题。

推动物业服务企业在做好基础服务的同时，创造更多定制化和个性化的服务，积极开展各类群众性精神文明创建活动，满足居民多样化多层次的生活需求。鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、健康等领域延伸。注重推广智慧物业建设，促进物业服务线上线下融合。（责任单位：县直机关工委、城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

16. 打造物业服务特色党建品牌。城关镇、县开发区党（工）委，各结共建单位要以创建“舒美红色小区”为主题，打造具有本县城市特色、行业特点的党建品牌，建立完善一套品牌标识、品牌语言，丰富品牌内涵，扩大品牌在各级党组织活动、各类物业服务场景中的应用。要以“舒美红色小区”创建工作为抓手，到2024年底，力争打造5个以上市级“舒美红色小区”示范点，培育5家以上市级“舒美红色物业”示范企业。（责任单位：县直各单位、城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

17. 加强对“舒美红色小区”创建物业服务人员队伍培训。鼓励物业服务企业提升管理服务人员学历层次，2023年底前在依法招标的物业项目中，提出主要管理服务人员最低学历要求。建立分级分类系统化培训体系，积极搭建物业服务工作竞赛平台，踊跃参加各级物业管理行业岗位技能大赛，推动全行业专业化素质不断提升。实施多层次人才培养计划，每年对物业服务企业党组织书记开展集中轮训，对入党积极分子、预备党员、党员开展培训活动，定期对物业服务企业骨干及管理人员开展业务知识和政策培训。（责任单位：城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

18. 强化物业服务党建工作保障。自然资源部门要严格按照规范要求落实物业服务用房的规划、建设及验收工作，确保物业服务用房的配置满足规定要求；主管部门要推动加强对物业服务用房使用的监督，对挤占挪用的及时予以腾退，确保物业服务用房面积达到规定标准。落实非公物业服务企业党费全额返还、党组织工作经费税前列支等政策，拓宽物业服务企业党建工作经费来源渠道。可从县级留存党费中下拨一定数额党费，支持非公物业服务企业党组织开展党的活动。鼓励社区党组织根据实际需要，从工作经费、党组织为民服务专项经费中安排一定经费，通过设立党建工作项目等方式，引导支持物业服务企业党组织开展党建活动。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县委组织部、县财政局、县城管局、城关镇、县开发区，其他有关乡镇）

四、组织保障

（一）理顺领导体制。各党（工）委要把“舒美红色小区”建设纳入党的建设工作总体部署，县委组织部要发挥牵头抓总作用，加强统筹协调、工作指导和督促落实，物业主管部门履行行业监管责任，具体组织实施“舒美红色小区”建设。建立县“舒美红色小区”建设联席会议制度，由县委组织部、县城管局牵头，公安、财政、民政、司法行政、自然资源、住房和城乡建设、生态环境、市场监管、消防等部门参加，定期研究解决工作推进中的重难点问题，联席会议日常工作机构设在县城管局。由县城管局牵头，成立创建“舒美红色小区”工作专班，专职负责创建工作；由县委非公工委牵头，成立创建“舒美红色小区”党建课题

攻坚组，配合工作专班开展工作。

（二）强化督导考核。建立创建“舒美红色小区”工作联系制度，对矛盾问题较多的小区、企业，由县、乡、社区三级党员领导干部直接联系、蹲点指导、跟踪整改。县乡两级分别制定“舒美红色物业”建设重点任务和责任清单，逐项明确完成时限。加大督查力度，实行定期调度、定期通报、定期考核制度，推动工作落实。将“舒美红色小区”建设工作纳入各级党组织书记抓基层党建述职评议和年度综合考核的重要内容。

（三）加强宣传引领。积极探索创新党建引领小区管理服务新模式，强化工作经费保障，培育打造一批立得住、推得开、叫得响的“舒美红色小区”，选树一批舒美小区（网格）党支部书记、舒美物业经理、舒美业主委员会主任，形成示范引领，增强辐射带动。对“舒美红色小区”创建情况和阶段性成效进行广泛宣传，注重选树先进典型，培育工作品牌，发挥示范作用，充分展示创建“舒美红色小区”带来的效果，营造全社会关心、支持、参与小区管理发展的良好氛围，着力推动小区党建“两个覆盖”，全面提升基层治理水平。