

晋江市人民政府青阳街道办事处文件

晋政青〔2024〕68号

青阳街道办事处关于印发《青阳街道 住宅小区管理品质提升专项行动方案》的通知

各社区居委会，各有关单位：

为贯彻落实市委组织部等四部门关于物业党建联建融入基层治理主要任务指标，切实提升街道物业管理服务水平，经研究同意，现将《青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动方案》印发给你们，请认真组织实施。



青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动方案

按照泉州市物业管理提升专项行动工作要求，为进一步提升我街道住宅小区物业管理水平，助推基层社会治理提质增效，经研究决定，在全街道范围内开展住宅小区管理品质提升专项行动，结合我街道实际，制定本行动攻坚方案。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大、二十届三中全会精神和习近平总书记在福建考察时的重要讲话精神，践行以人民为中心的发展思想，聚焦好房子、好社区、好街区、好城市“四好”建设，坚持目标导向、问题导向，分类施策、精准施策，以改善街道住宅小区的居住环境、物业服务、治理机制为目标，围绕“近期补短板抓规范、远期促提升见长效”的工作安排，精心组织实施10个专项行动，集中攻坚整治解决一批物业管理突出问题，有力提高物业管理群众获得感、满意度。

(1) 至2024年11月初，制发专项行动工作方案，召开工作推进会，部署开展10个专项行动集中攻坚，推动各项工作措施落实。

(2) 至2024年11月底，通过提升党的组织和小区自治组织覆盖、执法进小区、改善小区环境卫生及规范服务市场秩序，集中处理一批群众反映强烈的小区物业管理问题，在11月底前

群众满意度明显提升。

(3)至2024年12月底,持续提升小区物业管理服务水平,完成物业党建联建融入基层治理2024年度各项任务指标,全街道物业管理信访投诉量下降15%以上。

(4)自2025年起,持续推进小区物业管理长效机制建设,全街道住宅小区物业服务保持较高管理水平,实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

二、工作措施

(一)党的组织覆盖提升专项行动

工作目标:年底前全街道相对成熟住宅小区的党组织组建率达90%,并同步建立健全社区物业党建联建机制。注册地在辖区内的“三有”物业服务企业党组织覆盖率达到100%以上。

主要措施:一是抓好住宅小区党组织组建。①开展党员摸底排查(11月15日前完成),特别要摸清居住在小区的流动党员、机关公职党员、退休党员干部等群体情况。②组建建制式或功能型小区党组织(12月15日前完成),其中符合组建建制式党组织的小区“应建尽建”。二是抓好物业服务企业“两个覆盖”。①提升党组织覆盖。开展物业服务企业党员摸底排查(11月15日前完成),特别要动员企业通过党员组织关系转接、党员员工区域调整、招聘党员员工等方式,提高党员队伍数量;采取单独组建、联合组建等形式,提高党组织覆盖率。②提升党的工作覆盖。针对暂不具备组建党组织条件的物业服务企业,

通过选派党建指导员、物业行业党委委员挂钩等方式，加强党的工作覆盖。三是抓好社区物业党建联建机制。社区或小区党组织牵头，组织小区业委会、物业服务企业、居民代表等群体，建立社区、小区物业党建联席会议制度和居民议事协商工作制度，进一步提升小区自治能力。

牵头单位：党建办

责任单位：各社区

（二）小区自治组织提升专项行动

工作目标：推进小区业委会、临时物业管理委员会组建，年底前全街道小区业委会组建率不低于60%，新组建（换届）的业委会成员50%以上为党员。对尚不具备业委会组建条件的小区全部成立临时物业管理委员会，实现小区业主自治组织100%覆盖。

主要措施：一是建立联审机制。小区所在社区联合社区发展办、派出所、社区治理办、综合执法队等部门严把业委会（临时物业管理委员会）人选资格关和身份关，积极摸排、推荐、动员符合条件的退二线（退休）领导干部、机关企事业单位在职干部职工、社区“两委”、小区（网格）党支部成员等参选业委会（临时物业管理委员会）。二是建立规范履职机制。不定期组织开展业委会委员履职能力提升培训，制定业委会履职清单及负面清单。三是建立评优评选制度。社区党组织开展业委会履职评价，从群众满意度、工作落实情况等方面，年底评选、

表彰一批履职规范、成效显著的业委会及业委会主任、委员。
四是统筹专项资金以奖代补形式对各社区推动业委会组建工作予以支持。

牵头单位：各社区

责任单位：社区发展办、党建办、青阳派出所、社区治理办、综合执法队

（三）物业领域矛盾纠纷化解调处专项行动

工作目标：整合街道、部门、社区、网格队伍多元力量，前端化解信访投诉，确保街道物业管理信访投诉量下降 15%以上，信访处置率达到 100%，实现“小事不出网格、大事不出社区”。

主要措施：一是落实物业管理联席会议制度。属地社区要定期组织小区党支部、物业企业、业委会（业主代表）、网格员及相关部门召开物业管理联席会议，研究协调解决群众反映的物业管理服务等小区治理相关问题。二是建立信访投诉即查即处机制。街道和社区分别成立处置小组，指定专人负责，简单的问题当天收件、当天处置；复杂的问题当天做好解释，及时提请相关市直部门、街道职能科室、社区会商处置。三是实行分级分类处置机制。强化“三级四层”综治中心联动指挥调度，将司法调解、行政调解、人民调解和行业调解等多元解纷力量导入，构建物业管理领域矛盾纠纷化解调处机制。四是融入网格工作体系。将小区物业管理信访投诉、矛盾纠纷等纳入“网

格+矛盾纠纷化解”模块，在小区全面推广使用“晋江网格服务”小程序，用智慧化手段推动业主诉求快速闭环处置。

牵头单位：社区治理办

责任单位：党建办、社区发展办、综合执法队、各社区

（四）“执法进小区”专项行动

工作目标：整合部门执法力量向基层延伸和下沉，推动小区违规装修、乱搭乱建、侵占公共空间、电动车违规停放充电、堵塞消防通道等重难点问题处置执法到位率 100%。

主要措施：一是张贴公示执法部门“通讯录”，统一组织执法人员培训。二是落实“社区吹哨、部门报到”工作机制，及时组织综合执法队、派出所、市管所、消防等力量，每月开展一次联合执法，对住宅小区内违规装修、乱搭乱建、侵占公共空间、电动车违规停放充电、堵塞消防通道、泄露业主个人信息等违法违规行为开展重点整治，对物业服务企业履职不到位问题坚决予以查处，记入信用信息不良信息。三是建立常态化下沉小区执法机制，各执法部门每月不少于 1 次下沉小区执法巡查，提高住宅小区物业管理执法和服务效能。

牵头单位：综合执法队

责任单位：青阳派出所、青阳市管所、社区发展办、安办、各社区

（五）规范物业服务及市场秩序专项行动

工作目标：强化信用监管和联合惩戒，督促物业服务企业

落实主体责任，推动物业服务事项公开公示 100%，公共收益整治到位率 100%、精细化考评覆盖率 100%、考评不达标的企业限制其承接新项目 100%。

主要措施：一是常态化开展物业住宅小区精细化管理考评，每月通报考评结果，落实差异化监管，对考评结果不达标、履职履约能力差的物业服务企业限制承接新项目，按规定启动清退程序。二是落实物业服务信用监管机制，定期征集物业服务企业及从业人员信用不良信息，强化信用监管，保障物业服务品质。三是开展物业“微笑服务”行动。提升客服、保安、保洁、工程管理人员微笑服务意识和职业素养，提高服务品质。四是督促物业服务企业规范设置接待服务场所，配齐物业服务人员，规范设置“一箱二牌三栏”，按规定公开公示物业服务事项。2024 年 10 月底前，督促辖区物业住宅小区完成公示公开情况自查，12 月底前落实问题整改。五是常态化开展公共收益管理专项整治，对未及时整改公共收益问题的小区予以查处。

牵头单位：社区发展办

责任单位：青阳市管所、企业办、综合执法队、各社区

（六）物业保安形象提升专项行动

工作目标：落实小区保安全员备案，实现物业保安服务形象和履职能力“双提升”。至 2024 年 12 月底完成 25%的保安人员培训，2025 年上半年实现培训 100%覆盖。

主要措施：一是指导督促物业服务企业聘请身体健康、工

作负责、无违法犯罪记录，尽可能招聘以中青年为主，并能够较好履行安保职责的保安人员。二是规范物业公司保安持证上岗、统一穿着 2011 式保安服装，强化仪容仪表，提高文明礼仪素养，提升保安服务形象和服务品质。三是加强安保人员备案管理，公安、住建部门联合开展技能培训，提升安保人员公共秩序维护和应急处置能力。

牵头单位：青阳派出所

责任单位：社区发展办、社区治理办、各社区

（七）住宅小区环境提升专项行动

工作目标：通过集中整治和常态保洁，切实改善提升小区环境卫生，确保生活垃圾定点投放、及时清运，路面无明显坑洼积水、公共设施无明显损坏、路灯照明正常使用。

主要措施：一是开展集中卫生大扫除行动，督促物业服务企业 10 月底前对小区出入口、地下室、入户大堂、卫生死角、垃圾收集点等重点部位开展 1 次环境卫生大扫除，每月开展不少于 1 次集中卫生大扫除、大清理。二是规范保洁工作标准和流程，按照服务标准加强卫生保洁管理，强化公共区域环境卫生日常管护。鼓励在小区地下停车场楼层的电梯出入口设置垃圾桶。三是结合创城常态化及住宅小区精细化管理考评等工作，加强对小区环境卫生检查督导，督促物业服务企业及时补齐小区红线内公共绿化斑秃、道路破损、照明缺失等短板，改善提升小区居住环境。四是社区发展办指导社区统筹安排资金和人

力，推进无物业服务小区卫生保洁、安保等兜底服务。借鉴老旧小区“改管运一体化”模式、连点成片打包委托物业服务方式，实现物业服务覆盖。

牵头单位：综合执法队、人居环境办

责任单位：社区发展办、各社区

（八）安全防范提升专项行动

工作目标：推进物业住宅小区安全生产标准化创建，2024年底前完成20个的创建目标任务。

主要措施：一是督促物业服务企业开展物业服务区域安全隐患排查整治，委托有资质第三方机构开展电梯、消防系统等设施设备维护维保，配齐特种作业人员并持证上岗。二是开展电动自行车违规充电停放专项整治行动，规范住宅小区电动自行车停放充电管理，利用小区周边空闲位置，增补电动车集中停放充电等公共设施。三是深入开展住宅小区消防设施专项整治，指导业委会、物业服务企业通过使用公维金、公共收益和多方筹集资金等措施，推动消防设施损坏的小区完成设施设备的维修更新和改造。

牵头单位：社区发展办

责任单位：青阳市管所、安办、各社区

（九）市直机关党组织和党员社区“双报到”专项行动

工作目标：年底前，主动对接与社区、小区挂钩联系的市直单位党组织，并形成1份项目清单，督促公职党员到居住社

区、小区报到“亮身份”，发挥作用。

主要措施：一是每个住宅小区每月至少公开1份需求清单，至少组织1场“双报到”对接共建活动。二是督促公职党员应在居住小区“亮身份”，鼓励党员干部担任党员楼栋长、业委会成员、物业服务监督员，参与小区治理工作，发挥党员先锋模范作用。

牵头单位：党建办

责任单位：社区发展办、各社区

（十）办好小区管理“微实事”专项行动

工作目标：年底前，每个小区策划开展至少1个“微实事”项目。

主要措施：聚焦电梯故障频发、道路破损、照明缺失、绿地裸露、管网损坏、小区微景观改造、墙面起皮脱落、下水道堵塞等群众最关注的切身利益问题，按照“一个小区一个方案”，策划开展或建设一批“微实事”项目。

牵头单位：社区发展办

责任单位：党建办、青阳市管所、综合执法队、各社区

三、组织保障

（一）加强组织领导。成立青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动工作专班，落实定期会商及联席会议制度，确保及时处理物业管理中的各类难题。各社区要成立专班，建立物业管理机构，安排专人负责，落实工作经费，强化物业管理监管

力量。

（二）强化绩效导向。将物业党建联建工作纳入对社区绩效考核内容。

（三）定期督导调度。坚持问题导向，建立督导检查 and 调度会商机制，对全街道住宅小区物业管理工作开展日常监督检查，每月公布督导检查结果，对发现的重难点问题及时开展调度会商。针对工作推进缓慢、成效不显著的物业服务企业，及时下发工作提醒函与整改通知书，并定期进行约谈提醒。

（四）强化宣传引导。充分运用公众号、报刊、新媒体等多种媒介，广泛传播物业管理政策法规，积极推广示范小区成功经验及先进做法。引导社会各界和广大业主踊跃参与物业管理提升行动，共同构建全民参与、协同治理的良好格局。

附件：青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动工作专班

附件

青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动 工作专班

组 长：陈荣松（党工委书记）

蔡少林（党工委副书记、办事处主任）

常务副组长：黄美霞（党工委副书记）

副组长：施德才（党工委政法委员、办事处副主任）

蔡荧莹（纪工委书记、监察组组长）

林祥星（党工委宣传委员、武装部长）

林振贤（党工委统战委员、秘书）

苏南彪（党工委组织委员）

林荣武（派出所所长）

陈荣辉（人大工委副主任）

李铭集（办事处副主任）

黄艺君（办事处副主任）

李玲玲（办事处副主任〈科技〉）

陈耿祥（司法所所长）

丁金铭（党群服务中心主任、综合便民服务中心主任）

郑金福（社会事务服务中心主任）

庄景炜（综合执法队队长）
苏煌龙（企业和社会组织党委专职副书记）
庄铭毅（市场监督管理所所长）
洪鸿雁（二级主任科员）
曾台店（二级主任科员）
组 员：吴建章（党建办主任）
黄 珑（社区发展办主任）
颜 彦（社区治理办副主任）
许淞梁（社会事务服务中心副主任）
王巧虹（社区发展办副主任、科协秘书长）
林春节（综合执法队副队长）
李德望（综合执法队副队长）
庄丘霖（阳光社区党委书记、居委会主任）
庄建新（莲屿社区党委书记、居委会主任）
庄志祥（青华社区党委书记、居委会主任）
庄树清（锦青社区党委书记、居委会主任）
伍婷婷（永福里社区党支部书记、居委会主任）
张英建（曾井社区党委书记、居委会主任）
张伟明（霞行社区党委书记、居委会主任）
谢家准（青新社区党总支书记、居委会主任）
许建兴（陈村社区党总支书记、居委会主任）

曾棉棉（晓升社区党总支书记、居委会主任）
蔡振星（普照社区党总支书记、居委会主任）
王江奇（高霞社区党总支书记、居委会主任）
陈清林（洪宅垵社区党总支书记、居委会主任）
林振升（象山社区党总支书记、居委会主任）

工作专班下设综合协调组，挂靠在街道社区发展办，组长由李铭集副主任同志兼任，组员由社区发展办、党建办、社区治理办、综合执法队、青阳派出所、青阳市管所、安办、企业办等单位各选派一至两名业务骨干担任。综合协调组主要负责工作专班日常事务，统筹协调、数据收集、文件起草、会务保障等工作；做好青阳街道住宅小区管理品质提升专项行动工作安排，细化工作计划和目标；定期汇总分析情况，加强会商研判、协调调度；承办工作专班交办的其他任务。

