

平顶山市新华区住房和城乡建设局文件

平新住建〔2022〕10号

新华区“红色物业”工作指导细则

“红色物业”是实施“红色引擎工程”、推进基层治理体系和治理能力现代化的创新举措，是整区推进“红色引擎工程”的主攻方向和关键基础。根据市、区相关文件和会议精神，制定指导细则如下。

一、总体要求

（一）指导思想。“红色物业”要始终以“党建引领”为鲜明主线，彰显“红”的特色，体现“治的成效。在物业服务领域彰显党的政治色彩，强化党的政治属性，发挥党的政治功能，把牢物业服务的正确方向；以街道社区党组织为核心，整合服务资源、集聚服务力量、健全服务机制，着力解决好群众反映突出的物业问题，使之既发挥物业服务

功能，又发挥政治引领作用。

（二）目标要求。把物业服务企业打造成基层党组织联系服务群众的重要平台，实现党的组织和工作全覆盖；把物业管理队伍打造成基层党组织的重要力量，选优配强物业服务骨干队伍；把“红色物业”打造成推动基层治理体系和治理能力现代化的重要载体，推进物业服务融入社会治理创新。

（三）基本原则。坚持党建引领、体制创新，全面加强和创新党对物业服务企业的领导，把社区物业管理牢牢掌握在基层党组织手上。坚持公益属性、市场运作，既要突出服务群众的价值取向，也要尊重市场规律，发挥企业主体作用，实现可持续发展。坚持政策支持、保障到位，起步阶段要搭建平台、配备人员、提供经费，推进阶段要加强指导、及时总结、稳步推进，确保取得实实在在的成效。坚持多方联动、多元共治，充分发挥基层党组织领导核心作用，引导物业服务企业、业主委员会、社会组织、职能部门等共同参与支持社区建设，形成基层社会治理的合力。

二、分类推进物业服务全覆盖

（一）提升市场化物业。对有专业化物业服务商品房小区，加大对物业服务企业的行业监管，引导物业服务企业参照平顶山市《住宅物业管理服务质量标准》开展服务活动，全面提升物业专业化水平和服务质量。进一步完善小区居民、物业服务企业、业委会的基本信息，依托街道网格化服务平台，引导物业服务企业参与社区治理，及时、快捷、优

质的为居民群众提供精准化的物业服务、便民服务和延伸服务。对有意愿引入市场化物业服务企业的无物业服务小区，由街道指导按法定程序引入市场化物业服务企业，提供专业化物业服务。

（二）规范自主管理。对有自治管理的老旧小区，完善服务章程和服务协议，规范日常管理，为居民群众提供基本物业服务。对有自治基础的无自治管理老旧小区，坚持“街道统筹调度、社区统一安排”的原则，推进实施小区自主管理服务。明确社区网格员对自主管理服务的政策宣传、信息收集、党建指导、日常监督等职责。整合社区各项建设经费和惠民项目资金，通过提供运行保障、服务补贴、项目平衡等多种途径，加大对自主管理的政策扶持力度，协调相关各方及时解决自主管理问题。

三、全面强化物业服务企业党建引领

（一）推动物业服务企业党的组织和工作全覆盖。选派党建指导员。选派街道或社区党员干部作为党建指导员到各物业服务企业挂职，指导开展党建工作。把党的组织覆盖到物业。街道、区住建局加大物业服务企业党组织组建力度，确保有3名以上党员的企业单独成立党支部；不足3名党员的企业采取选聘党员大学生、推荐党员就业、发展新党员、选派党建指导员、与相邻的物业服务企业联合组建、挂靠网格党支部等方式成立党组织，确保党的组织和工作在每个住宅小区、每个物业服务项目有效覆盖，真正把社区物业打造成为党的工作队，使之既发挥物业服务功能，又发挥政治引

引领作用。

（二）建设党建工作阵地。街道指导物业服务企业党组织，按照“有场所、有设施、有标志、有党旗、有制度”的标准，加强“红色阵地”建设，可以依托社区党员群众服务中心，设置“红色物业”议事厅，集中展示“红色物业”工作开展情况，为党组织提供活动阵地。

（三）规范党组织活动。街道社区党组织指导物业服务企业党组织严格执行“三会一课”、“支部主题党日”等党内生活制度。党建指导员要全程参与指导企业党组织的各项党建活动，指导企业党组织规范记录基层党组织工作手册。

（四）做实“三方联动”工作机制。

建立健全工作制度。街道牵头建立居委会、业委会和物业服务企业共同参与的联动工作制度，制定议事规则和工作流程，密切工作联系。全面推行“双向进入、交叉任职”。推荐社区党组织书记或其他熟悉物业相关法律法规的社区“两委”成员、在职党员兼任物业服务企业义务质量总监，吸纳优秀物业服务企业负责人担任社区“两委”兼职委员，引导物业服务企业在开展物业服务的同时，传递党的声音、收集社情民意、调解矛盾纠纷、促进和谐稳定。

打造服务阵地。探索建立社区一体化综合服务平台，在社区党员群众服务中心设置“三方联动”工作室，落实联席会议制度，定期共商共议居民事务。在小区制作“三方联动”公示栏，定期组织居委会、业委会和物业服务企业结合各自职能职责作出服务承诺，向群众公开，接受监督。在社区服务大

厅设立专门窗口和“三方联动”服务热线电话，负责受理督办和回复居民涉及物业服务的各类诉求，提高服务效率。

（五）深化自主管理党建工作

全面组建党组织。街道指导自主管理庭院建立党组织，有3名以上党员的要单独建立党支部；不足3名党员的，社区党组织要委派网格党支部委员进入自主管理庭院，组建党小组，确保党的组织全覆盖。

建立党建工作阵地。街道指导自主管理庭院建立党建阵地，要有党旗、党组织标识、党员公示等党建元素。

定期开展党组织活动。街道指导自主管理庭院党组织规范开展组织生活，其党建活动可与所在网格党支部合并开展，合并开展的活动要规范记录。

四、全力提升物业服务质量

加强对物业服务的监督管理，强化对物业服务管理的行业主管责任。由区住建牵头，按照平顶山市《住宅物业管理服务质量标准》，定期组织街道、社区、相关职能部门、业委会、业主等多方开展考评工作，加大考评力度，公示考评结果，督促物业企业不断提高服务质量。依据《河南省物业管理条例》，引导业主在物业服务不到位、有更换物业公司需求的情况下，依法依规办理物业管理退出和交接工作，避免出现业委会随意更换物业、为个人利益更换物业、原有物业公司拒不配合退出的局面。定期发布物业服务企业“红黑榜，”整顿、淘汰不符合条件和有重大违法违规行为的物业服务企业。加强对物业服务管理的属地管理。街道将物业服

务管理纳入社区建设管理体系，明确街道分管领导和责任科室，统筹协调辖区内物业服务管理工作，指导业主委员会依法有序选聘物业服务企业，监督物业服务企业工作。街道、社区及相关部门组成联合巡查组，定期对各小区物业管理情况进行巡查，及时发现问题纠正问题。

五、推动物业服务融入社会治理

（一）将物业服务与网格管理相融合，将物业服务与服务群众相结合。发挥物业服务企业贴近居民的优势，通过 QQ 群、微信群、物业服务热线电话、定期入户走访等方式，与居民展开对话与互动。建立居民物业服务需求和问题反馈机制、物业服务信息发布机制，了解居民诉求、回应群众关切。引导优质物业服务企业承接社区服务职能，提供形式多样的便民服务和延伸服务，针对居民普遍需求，突出独居老人、残疾人等重点群体，与社区共同开展上门服务、便民志愿服务活动，为居民排忧解难，在服务群众中凝聚团结群众。

（二）推进社区和物业服务企业一体化。通过开放式党组织活动等方式，把物业服务企业、业委会党员纳入社区党组织管理，扩大党组织和党的工作“两个覆盖”。通过强化组织、制度、工作引领，把物业公司建设成基层服务群众的主力军，把物业服务人员建设成党在基层的工作队，把物业服务的持续发展作为改进基层治理成效的“磨刀石”。

六、相关推进措施

（一）明确工作职责。街道党工委要积极推进“红色物业”，党工委书记要带头建立工作联系点，街道班子成员要

分片包干，区住建局负责加强行业监管，引导物业公司规范运行。其他相关部门要各司其职、相互配合，负责落实“红色物业”涉及的相关工作任务。

（二）注重分类施策。街道党工委要根据小区的硬件设施、居民构成等实际情况，分类推进物业服务全覆盖和党的组织和工作全覆盖。要引导物业服务企业大胆创新党建工作，务求物业服务融入基层社会治理取得实效。区委组织部、区住建局等有关部门要主动帮助街道、社区协调解决物业服务覆盖和物业企业党建工作中遇到的困难和问题，确保物业服务覆盖和物业党建工作顺利推进。

附件：红色物业评分表

2022年1月14日



红色物业评分表

单位：

日期：

| 项目 | 内容 | 评定标准 | 分值 | 得分 | 备注 |
|--------|----------|---|----|----|----|
| 党建引领作用 | “三会一课”制度 | 认真落实“三会一课”制度，定期开展“主题党日”活动，发挥党员先锋模范作用。未落实的，本项不得分 | 5 | | |
| | “三方联动”工作 | 建立社区党组织领导下的物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）三方联动工作机制，定期召开联席会议，协商解决小区物业服务和公共管理事务。未建立工作机制扣3分，未开展活动扣2分 | 5 | | |
| | “红色物业”阵地 | 街道党工委指导红色物业企业组织，按照“有场所、有设施、有标志、有党旗、有制度”的要求，加强红色阵地建设。未落实的，本项不得分 | 5 | | |
| | “红色物业”宣传 | 有建立“红色物业”服务工作的宣传栏、横幅等宣传阵地。未建立的，本项不得分 | 5 | | |
| 物业服务活动 | 组织架构合理 | 物业服务人员配置合理，相关工作职责具体明确，未落实的，本项不得分 | 5 | | |
| | 信息登记 | 在“河南省物业管理综合监管平台”登记企业信息 | 5 | | |
| | 信息公示 | 在物业管理区域的显著位置公示物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况 | 5 | | |
| | 合同签订及备案 | 按规定签订物业服务合同，向主管部门办理物业服务合同备案相关手续 | 5 | | |
| | 工作制度建立 | 建立健全并落实安全生产责任制、安全生产教育培训制度、安全生产规章制度或操作规程 | 5 | | |

| 项目 | 内容 | 评定标准 | 分值 | 得分 | 备注 |
|--------|----------|---|----|----|----|
| | 三防应急制度 | 建立三防应急制度，做好三防应急工作（包括定期演练、应急物资、三防设施、疏通下水道等） | 5 | | |
| | 物业服务满意率 | 居民群众对红色物业服务满意率低于90%的，每下降5%，扣1分。满意率低于百分之50%，一票否决 | 5 | | |
| 人居环境情况 | 园林绿化情况 | 有年度园林绿化工作计划；小区内绿化长势良好无缺损；花坛、花基等无明显损毁；绿化带干净整洁；发现一处扣0.5分扣，直至单项扣完为止 | 8 | | |
| | 污水疏捞情况 | 有年度排水管网维护清理工作计划；小区内无污水漫溢现象。是否对地下车库入口、地下室及人防、首层出入口等重点部位排查。 | 8 | | |
| | 消防安全情况 | 是否按规定施划消防通道标识并设置警示标志，小区内无占消防通道的构筑物、杂物、无明显的违章搭建，楼梯走道无杂物，是否张贴禁止“飞线充电”、“人车同屋”、“高空坠物”等警示标识。发现一处扣0.5分，扣完为止 | 8 | | |
| | 管线整齐有序 | 小区内管线整齐有序，无乱扯乱搭现象。发现一处扣0.5分，直至单项扣完为止 | 8 | | |
| | 公共设施维护情况 | 按规定或合同约定对公共设施设备进行维修保养（包括消防、安防、电梯等） | 8 | | |
| | 加分项目 | 受到各级党委、政府和市级以上物业主管部门宣传表彰；工作得到市级以上领导肯定性批示；企业经营管理方面的创新实践取得突出成果等。 | 5 | | |
| 总分 | | | | | |