



发力业主自治建设，全力打造“红色业委会”

淄博今年业主自治比率将达80%

业委会成立难这个普遍难题，在淄博却因成立率高成了最为突出的亮点工作。记者了解到，2020年淄博业主自治比率达到65%，2021年将达到80%。多年来，淄博市坚持党建引领，突出问题导向，把业主自治建设作为物业领域发力点，聚力打造“红色业委会”，逐步实现业主自治全覆盖。



远眺淄博绿城百合花园小区和民泰龙廷贵府小区。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 赵夏晔

成立12年的业委会 党员比例达85.7%

淄博市桓台县城区街道办事处少海花园业主委员会已成立了12年。回想起当年，少海花园业委会主任马希秋说，2009年3月底，他作为一名业主代表进入少海花园业委会筹备组。“当时的筹备组里有县物业管理办公室工作人员1名，街道办事处工作人员1名，居委会工作人员1名，物业公司人员1名，还有我们5名业主代表，共有9名人员组成。”马希秋说，经过筹备组5次开会、跑手续，2009年5月24日，少海花园首届业主代表大会召开，选出了业主委员会主任、副主任各一名，还有7名委员。目前，少海花园业主委员会已是第三届，共有7人，其中6名党员，党员比例达85.7%，成立了业主委员会党支部，是名副其实的“红色业委会”。

说到业委会成立，可以用“应时、应势”来形容。2009年，《山东省物业管理条例》对

业主委员会的成立做了明确的规定，同时也鼓励小区陆续成立业委会。少海花园小区于2007年交房，入住小区后，业主反映的房屋质量、底商油烟问题以及地上车位的管理费问题使物业犯了难，物业服务人员只能解决职责范围内的问题。在这样的背景下，少海花园业委会的成立也迫在眉睫。在桓台县城区街道办事处大力支持与多方努力下，2009年5月24日少海花园业主委员会正式成立。2009年底，被业主所诟病的问题逐一被解决，业主的满意度大大提高。

目前，淄博市桓台县城区街道办事处14个社区，57个小区已经实现业主委员会全覆盖。

“四位一体”工作机制 各司其职为业主解难题

2018年以来，淄博市相继出台了《关于推行社区“四位一体”工作机制提升城市基层治理水平的意见》等一系列政策文件，推进“红色物业”建设，大力推进社区党组织领导下的社区居委会、业委会、物业企业

“四位一体”工作机制。

今年以来，桓台县城区街道少海社区海翔嘉园小区居民反映电动车无处停放、无法充电的问题。桓台县少海社区党委书记、居委会主任隋国萍随即召开四位一体会议，召集居委会、业委会及物业服务企业人员，就公共区域新建充电桩问题进行专题讨论。“建设充电桩需要动用维修资金，业委会和物业公司在会后马上准备使用维修资金的流程，把会议精神传达给所有业主代表，并入户征求业主意见；居委会则指导整个流程，还要监督施工招投标和竣工验收。”隋国萍说，在这种高效的多方配合下，仅用1个多月的时间就顺利为海翔嘉园小区新建4个带有充电桩的非机动车棚。

隋国萍告诉记者，虽然“四位一体”会议规定是每月召开一次例会，但是只要遇到问题随时召开，随时解决。

业主自治比率达65% 全力打造“红色业委会”

淄博市住房和城乡建设局党组书记刘超军说，近年来，淄博市坚持党建引领，突出问题导向，把业主自治建设作为物业领域发力点，夯实镇街和社区责任，聚力打造“红色业委会”。目前全市业主委员会和物业管理委员会成立920家，占比由原来不足20%提升到65%。“其中，业委会成立711家，占比50%。淄博市周村区、临淄区、桓台县的业主委员会成立率达80%以上。业主自治建设成为淄博市一项比较突出的‘亮点’工作。”刘超军说。

记者了解到，淄博市政府出台《淄博市城市品质提升三年行动计划》，专门明确逐步实现业主自治全覆盖，2020年业主自治比率达到65%，2021年达到80%。这两个指标是指业委会和物业管理委员会的成立比率。“这是目前我们的首要任务，先明确年份目标，逐一落实。”刘超军说。

“全力打造‘红色业委会’，这是淄博的亮点工作，同时积极引导党员业主参选业委会。今年年内业委会组建率要达到60%以上，业委会党组织覆盖率要达到70%以上。”刘超军说。

物业企业党的工作全面覆盖

枣庄叫响“满意物业、温馨家园”品牌

满意物业、温馨家园！这8个字的党建品牌是枣庄市推进“齐鲁红色物业”建设的核心理念。围绕“满意物业、温馨家园”党建品牌，枣庄市各区(市)纷纷推出独具特色的区域品牌，以品牌建设为中心，加强推进物业行业党组织建设，全面落实枣庄“满意物业、温馨家园”建设任务目标，助力“齐鲁红色物业”建设向纵深发展。



滕州市北辛街道沈岳佳园小区设置全岗通，业主反映问题一站式解决。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 赵夏晔 任璐

从没人管的示范小区 德仁花园的“逆袭”

“真的没有想到，当年我们这个差点烂尾的小区成了现在人人叫好的示范项目。”枣庄市高新区兴仁街道光明社区德仁花园业委会主任张宗强感叹。回想当年，由于开发商资金链断裂，水、暖、电设施无法正常使用，导致整个小区住进不到100户的业主。入住之后，房屋质量问题、电梯安全问题频出，加上没有物业管理，业主们都苦不堪言。“我当时就想，事实已如此，我们要自救，所以我带领热心业主，为大家伙儿收拾垃圾，做点力所能及的，但是仅仅靠我们自己还不行，需要找到组织来帮我们。”张宗

强说。

入住两年后，在兴仁街道光明社区党委的指导下，将物业管理引进社区，从自救转变为多方协力解决困难。由于一直没有物业管理，业主们对这个“新鲜事物”不放心，兴仁街道光明社区党委书记曹会亲自带队到每家每户进行走访，一是给业主宽心，一定会逐项为业主解决问题；二是向业主说明有了物业管理，小区的环境就会慢慢改善，他们会和物业一起为业主解决困难。“在社区党委和物业共同努力下，我们通上了正式水电，问题逐一解决了，小区700多户业主也全部入住了。”张宗强说。

据了解，2020年9月，德仁花园业委会也应运而生。其中，7名成员内有5名是党员，实现业委会党组织覆盖，致力于第一时间倾听业主诉求，快速为业主解决困难。

各区红色物业品牌效应大 去年物业投诉问题下降53%

德仁花园的华丽转变，是枣庄市红色物业发展的一个缩影。越来越多的社区和业主都成了受益者。

2020年12月，枣庄市“满意物业、温馨家园”品牌LOGO揭牌，正式擦亮了枣庄红色物业党建品牌，也开启了“红色物业”新一阶段的建设工作。

枣庄市住房和城乡建设局党组书记、局长李玉森表示，枣庄“红色物业”围绕党建引领“满意物业、温馨家园”品牌，实施了一系列的创建活动。全市241家物业企业中98家成立了党组织，委派党建指导员127名，物业企业党的工作全面覆盖；市、区(市)全部成立行业党委，通过制定实施任

务目标和考核方案，全力推进物业领域党建工作落实；各区(市)围绕“满意物业、温馨家园”品牌创建，相继出台意见、推树示范，“红色物业”全域推进。

“比如台儿庄区创新物业管理‘1+5+N’模式，70余家机关企事业单位党组织到包帮社区报到，‘红色物业，安居台城’红色物业品牌在台儿庄逐步深入人心。”李玉森说。

不仅如此，各区(市)都推出了“红色物业·峰亲家”、“满意物业、至臻家园”等各具特色的区域品牌。以“满意物业、温馨家园”为主题枣庄“红色物业”品牌初步形成。

开展“红色物业”建设以来，根据前期调研统计，去年枣庄市物业领域问题较年初下降了53%，城市社区居住环境显著改善，居民群众满意度不断提高，党建引领城市社区治理水平持续提升。

七大行动深化品牌成果 推动红色物业走深走实

今年是建党100周年，十四五开局之年，也是“齐鲁红色物业”行动的第二年、关键年。对此，枣庄也对“红色物业”建设有了新的行动路线图。

5月13日，枣庄市副市长李守江在“两改一提”的会议上强调，坚持党建引领，推动物业服务提升工作要走深走实。枣庄市对质量提升年活动从业主委员会“扩面行动”、物业服务企业“先锋行动”、物业服务覆盖“提质行动”、群众关注问题“暖心行动”、物业服务管理“阳光行动”、物业行业发展“助企行动”、物业安全整治“平安行动”共七项活动提出要求，将进一步深化和巩固“满意物业、温馨家园”品牌建设成果。