

中共绍兴市上虞区百官街道工作委员会文件

百委〔2023〕37号

关于强化党建引领社区、业委会和物业服务企业三方协同推动小区微治理的实施意见

各社区：

为贯彻落实党的二十大、二十届二中全会精神，强化城市基层党建引领基层治理，大力推进社区、业委会、物业服务企业三方协同共治，提升城市治理现代化精细化水平，根据省、市、区相关部署要求，结合街道实际，现就强化党建引领社区、业委会和物业服务企业三方协同推动小区微治理提出如下实施意见：

一、总体要求和目标任务

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实上级关于加强城市基层党建引领基层治理各项部署要求，聚焦城市治理重点难点问题，健全完善党建引领下的小区治理领导体

制、运行机制和政策支撑体系，加强党组织对业委会和物业服务企业的领导，探索完善以实体化办公、标准化管理、智慧化融合为特征的党建引领社区、业委会和物业服务企业三方协同共治机制，推动形成业委会全面规范、物业服务企业更加优质、三方矛盾明显减少、居民群众满意度幸福感不断增强的良好局面，为建设“青春之城”、走好中国式现代化上虞高质量发展之路贡献百官力量。

二、工作举措

（一）突出党建引领，健全工作机构

1. 组建两级“微治办”。街道成立由街道办事处主任任主任、街道党群副书记为常务副主任、分管社区工作领导为副主任、相关领导为成员的街道“微治办”，负责加强对社区三方协同小区微治理具体工作的协同指导。各社区成立由社区党组织书记为主任、相关社区干部为副主任、小区（网格）党组织书记为成员的社区“微治办”，负责落实三方协同小区微治理各项具体工作。

2. 强化党组织核心地位。从制度上赋予社区党组织对业委会、物业服务企业的领导地位，把社区党组织对小区事务的领导写入《业主大会议事规则》《管理规约》。推进“双向进入、交叉任职”，推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序担任业委会成员，鼓励业委会和物业党员负责人担任社区党组织兼职委员。建立向社区报告制度，定期听取业委会、物业工作汇报，重要事项及时向社区请示报告。探索建立小区专员制度，按照每个小区至少1人的标准选派社工担任小区专员（一般由网格长或专职网格员担任），督促履行“管理网格、协调三方、服务群众”

职责。加强社区党组织对社区社会组织发展的引领，街道建立社区发展基金会，定期开展共驻共建活动，增强为民服务能力。

3. 健全三方协同运行机制。健全联席会商机制。街道“微治办”定期牵头召开会议，审议讨论涉及小区物业、业委会管理方面的重大事项和问题；完善小区议事协商规则，设置议事厅等功能区域，建立社区、业委会、物业三方联席会议制度。健全分级决策机制，街道“微治办”协调解决社区需要处理的重大决策事项，社区“微治办”负责前置审核递交业主大会的重大事项、重要决策。健全联动处置机制，整合相关执法力量，定期开展联合执法，解决小区物业服务矛盾纠纷，及时消除各类重大安全隐患。

4. 加强小区党建工作。科学界定小区党组织功能定位，在社区党组织领导下担负对业委会、物业等各类组织的政治引领，支持和保证业委会充分履职，协调各类主体关系，组织动员各方有序参与小区治理。加强小区党组织“五有”规范化建设，严密组织体系，严格落实教育管理、组织生活等基本制度。选优配强小区党组织书记，重点从退休干部、居民党员骨干、退伍军人中挖掘和培育，把有热情、有公心、有能力、有威望的党员推选为书记。推行小区党组织与业委会双向培养、双向进入制度，逐步将业委会成员中党员比例提高至50%左右，按照有关程序把符合条件的小区业委会主任推选为小区党组织书记。深化开展在职党员“两地报到、组团回归”活动，健全完善积分管理制度，鼓励和引导机关事业单位在职党员、退休党员干部积极参与小区治理、

参选业委会成员，将党员参与小区治理情况列入年度先锋指数考评。

（二）突出建章立制，推进规范运行

5. **全面加强业委会指导把关。**推进业委会规范化制度化建设，强化街社党组织对业委会组建管理的全程指导。严格把关“三优先”“十不能”资格条件，探索建立“小区党组织或业主联名推荐、社区前置审核、街道统筹把关、部门联合审查”机制，突出政治标准、专业能力、群众公认，建立由社区党组织考察、街道党工委研判的人选考察制度，确保把讲政治、肯干事、善协调、热心肠的业主选进业委会。

6. **做好业委会成员物色培养。**抓好业委会成员梯队建设，社区党组织注重发现有财务、法律、工程等专业特长又热心小区事务的业主，构建设业委会成员人选储备库，不定期邀请参加业委会会议、培训会、协商会等会议，抓实后备人选前期培养。针对性做好机关企事业单位在职党员、退休党员干部等动员引导，使每个小区都有一定数量的业委会成员后备人选，其中党员不少于50%。

7. **健全完善业委会激励约束机制。**全面实行业委会成员竞职承诺、干事承诺、辞职承诺“三承诺”机制，每年由社区党组织牵头开展考核评价，建立不合格人员退出机制。鼓励有条件的小区通过业主大会表决同意的方式，从经营性收益中给予业委会成员必要的履职工作补贴。建立业委会成员教育培训制度，履职期间每年参加培训1次以上。

（三）突出公开透明，强化资金管理

8. 完善小区财务规范化制度。探索推进小区财务规范化管理,推动业主大会委托开展代理记账业务。探索推行小区财务“轮审”和业委会换届审计制度,每年组织第三方审计机构对业委会运作经费、收支情况等账目进行抽审,探索实行小区重大项目纳入街道公共资源交易平台公开招投标。

9. 严格小区资金日常使用管理。加强党组织对小区大额资金使用的前置研究、建立小区大额资金使用“业委会初审、社区(小区)党组织审核、三方联席会议审议、业主大会审定、审定结果公开、使用情况公开”的“四审两公开”程序。全面推行“虞城红领”平台应用,将小区业委会财务收支业务、“两金”收缴使用等纳入统一监管平台,提升规范化水平。落实小区事务事后公开,指导督促业委会线上公开晾晒共有收益收支、保值增值以及运行经费使用,指导物业线上公示物业服务内容、服务标准及公共能耗分摊等情况,接受广大业主监督。

10. 鼓励发展小区经济用好小区资金。组织开展小区“清产核资”专项行动,建立公共资源、资产和资金“三张清单”,有效盘活增加小区收入,鼓励业委会把闲置资金投入“一老一小”服务设施建设、丰富居民文体生活、提高生活品质等社区建设当中。

(四) 突出物业管理,提升服务水平

11. 发挥物业党组织引领作用。开展物业党组织“两个覆盖”攻坚行动,物业服务企业有3名以上正式党员的,单独建立党组织;正式党员不足3名的,通过挂靠社区或小区党组织建立党组织,充分发挥物业党组织在物业发展中的政治引领作用,党员在

服务居民中的先锋模范作用。健全物业服务企业党组织属地管理与行业指导相结合的工作机制，推动属地社区党组织加强对物业服务企业党组织的联系指导。

12. 加大物业监管力度。推动社区党组织参与住宅小区、撤村建居安置房小区前期物业选聘工作。鼓励业主、业委会与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式，分类研究制定物业管理服务收费标准，促进“质价相符、质优价优”。建立物业费收缴公开晾晒、通报反馈制度，推动机关干部和党员业主带头交、带动交。

13. 培育优质物业服务企业。对党建强、服务好、群众满意度高，在文明城市创建中表现突出的物业服务企业，向行业主管部门优先推荐评先评优。

三、组织实施

1. 加强组织领导。成立百官街道党建引领三方协同推动小区微治理工作专班，集中攻坚做好相关重点工作。相关职能办线要各司其职、齐力共抓，党建办要发挥牵头协调作用，其他相关办线要根据任务分工，密切协作配合，形成工作合力。

2. 强化改革破题。要加强资金、力量、阵地保障，深入推进强社惠民集成改革，推动各类资金资源投向小区。要坚持问题导向、效果导向，从体制机制改革、组织体系变革等入手，着力解决当前物业服务企业党组织组建难、党员业主作用发挥难、社区党组织对物业服务企业和业委会领导难、物业信访投诉多等突出问题。

3. 健全考评体系。把党建引领小区微治理情况作为考核评价

各社区的重要内容，作为现代社区创评的重要内容，与基层党建述职评议相挂钩，推动党建引领三方协同共治落地见效。

4. 注重赛比争先。要定期组织开展各类先进评选活动，加大先进典型的宣传力度，营造比学赶超浓厚氛围。各社区积极探索各种实招小招，及时总结经验做法，梳理形成一批理论成果、制度成果，努力形成一批可看可学可复制的社区实践样本。

- 附件: 1. 百官街道党建引领三方协同推动小区微治理工作年度任务清单
2. 百官街道党建引领三方协同推动小区微治理工作专班即街道“微治办”

中共绍兴市上虞区百官街道工作委员会

2023年6月5日



附件 1:

百官街道党建引领三方协同推动小区微治理工作年度任务清单

序号	重点任务	具体举措	责任单位	完成时限	
1	组建两级“微治办”	街道成立由街道办事处主任任主任、街道党群副书记为常务副主任、分管社区工作领导为副主任、相关领导为成员的街道“微治办”。	党建办	2023.04	
2		各社区成立由社区党组织书记为主任、相关社区干部为副主任、小区（网格）党组织书记为成员的社区“微治办”。	党建办	2023.04	
3	（一）突出党建引领，健全工作机制	强化党组织核心地位	从制度上赋予社区党组织对业委会、物业服务企业的领导地位，把社区组织对小区事务的领导写入《业主大会议事规则》《管理规约》。	社区办、村镇建设办	2023.11
4		推进“双向进入、交叉任职”，推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序担任业委会成员，鼓励业委会和物业党员负责人担任社区党组织兼职委员。	党建办、社区办	长期坚持	
5		建立向社区报告制度，定期听取业委会、物业工作汇报，重要事项及时向社区请示报告。	党建办、社区办	长期坚持	
6		探索建立小区专员制度，按照每个小区至少 1 人的标准选派社工担任小区专员（一般由网格长或专职网格员担任），督促履行“管理网格、协调三方、服务群众”职责。	党建办	2023.04	
7		加强社区党组织对社区社会组织发展的引领，建立社区发展基金会，定期开展共驻共建活动，积极培育社会组织。	社区办	2023.11	
8		健全三方协同运行机制	完善小区议事协商规则，设置议事厅等功能区域，建立社区、业委会、物业三方联席会议制度。	党建办、社区办	2023.09
9			街道“微治办”协调解决社区需要处理的重大决策事项，社区“微治办”负责前置审核递交业主大会的重大事项、重要决策。	党建办、社区办	
10	健全联动处置机制，整合相关执法力量，定期开展联合执法，解决小区物业服务矛盾纠纷，及时消除各类重大安全隐患。		派出所、应急与消防办、村镇建设办	长期坚持	

序号	重点任务	具体举措	责任单位	完成时限			
11	(一) 突出党建引领，健全工作机制	加强小区党建工作	科学界定小区党组织功能定位，在社区党组织领导下担负对业委会、物业等各类组织的政治引领，支持和保证业委会充分履职，协调各类主体关系，组织动员各方有序参与小区治理。	党建办	2023.12		
12						加强小区党组织“五有”规范化建设，严密组织体系，严格落实教育管理、组织生活等基本制度。	
13						选优配强小区党组织书记，重点从退休干部、居民党员骨干、退伍军人中挖掘和培育，把有热情、有公心、有能力、有威望的党员推选为书记。	
14			推行小区党组织与业委会双向培养、双向进入制度，逐步将业委会成员中党员比例提高至50%左右，按照有关程序把符合条件的小区业委会主任推选为小区党组织书记。			党建办、社区办	2023.12
15			深化开展在职党员“两地报到、组团回归”活动，健全完善积分管理制度，鼓励和引导机关事业单位在职党员、退休党员干部积极参与小区治理、参选业委会成员，将党员参与小区治理情况列入年度先锋指数考评。			党建办	长期坚持
16	(二) 突出建章立制，推进规范运行	全面加强业委会指导把关	推进业委会规范化制度化建设，强化街社党组织对业委会组建管理的全程指导。	党建办、社区办	长期坚持		
17			严格把关“三优先”“十不能”资格条件，探索建立“小区党组织或业主联名推荐、社区前置审核、街道统筹把关、部门联合审查”机制，突出政治标准、专业能力、群众公认，建立由社区党组织考察、街道党工委研判的人选考察制度，确保把讲政治、肯干事、善协调、热心肠的业主选进业委会。	党建办、社区办	2023.06		
18			做好业委会成员物色培养	抓好业委会成员梯队建设，由街道党工委牵头，社区党组织排查把关，注重发现有财务、法律、工程等专业特长又热心于小区事务的业主，构建业委会成员人选储备库，不定期邀请参加业委会会议、培训会、协商会等重要会议，抓实后备人选前期培养。	党建办、社区办	2023.06	
19				针对性做好机关企事业单位在职党员、退休党员干部等动员引导，使每个小区都有一定数量的业委会成员后备人选，其中党员不少于50%。			

序号	重点任务	具体举措	责任单位	完成时限	
20	健全完善业委会激励约束机制	全面实行业委会成员竞职承诺、干事承诺、辞职承诺“三承诺”机制，每年由社区党组织牵头开展考核评价，建立不合格人员退出机制。	党建办、社区办	长期坚持	
21		鼓励有条件的小区通过业主大会表决同意的方式，从经营性收益中给予业委会成员必要的履职工作补贴。	社区办	长期坚持	
22		建立业委会成员教育培训制度，履职期间每年参加培训1次以上。			
23	(三)突出公开透明，强化资金管理	完善小区财务规范化制度	探索推行小区财务规范化管理，推动业主大会委托开展代理会计业务。探索推行小区财务“轮审”和业委会换届审计制度，每年组织第三方审计机构对业委会运作经费、收支情况等账目进行抽审，探索实行小区重大项目纳入街道公共资源交易平台公开招投标。	社区办	2023.10
24		严格小区资金日常管理	加强党组织对小区大额资金使用的前置研究、建立小区大额资金使用“业委会初审、社区(小区)党组织审核、三方联席会议审议、业主大会审定、审定结果公开、使用情况公开”的“四审两公开”程序。	社区办	2023.10
25			全面推行“虞城红领”平台应用，将小区业委会财务收支业务、“两金”收缴使用等纳入统一监管平台，开通在线投票等功能，提升规范化水平。	社区办、 村镇建设办	2023.06
26		落实小区事务事后公开，指导督促业委会线上公开晾晒共有收益收支、保值增值以及运行经费使用，接受广大业主监督。	2023.06		
27		鼓励发展小区经济用好小区资金	组织开展小区“清产核资”专项行动，建立公共资源、资产和资金“三张清单”。	社区办	2023.06
28			有效盘活增加小区收入，鼓励业委会把闲置资金投入“一老一小”服务设施建设、丰富居民文体生活、提高生活品质等社区建设当中。		
29	(四)突出行业管理，提升服务水平	发挥物业党组织引领作用	加强党组织对物业服务企业的领导指导，开展物业党组织“两个覆盖”攻坚行动，物业服务企业有3名以上正式党员的，单独建立党组织；正式党员不足3名的，通过挂靠社区或小区党组织建立党组织，充分发挥物业党组织在物业发展中的政治引领作用，党员在服务居民中的先锋模范作用。	党建办	2023.11
30		健全物业服务企业党组织属地管理与行业指导相结合的工作机制，推动属地社区党组织加强对物业服务企业党组织的联系指导。	党建办	2023.11	

序号	重点任务		具体举措	责任单位	完成时限
31	(四)突出行业管理,提升服务水平	加大物业监管力度	推动社区党组织参与住宅小区、撤村建居安置房小区前期物业选聘工作。	村镇建设办	长期坚持
32			鼓励业主、业委会与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式,分类研究制定物业管理服务收费标准,促进“质价相符、质优价优”。	村镇建设办	长期坚持
33			建立物业费收缴公开晾晒、通报反馈制度,推动机关干部和党员业主带头交、带动交。	党建办、 村镇建设办	长期坚持
34		培育优质物业服务企业	对党建强、服务好、群众满意度高,在文明城市创建中表现突出的物业服务企业,向行业主管部门优先推荐评先评优。	村镇建设办	长期坚持

附件 2:

百官街道党建引领三方协同推动 小区微治理工作专班即街道“微治办”

主 任：朱迪江

常务副主任：蒋晓晖

副 主 任：方坚虹

成 员：沈萍、陈伟丰、袁志坚、赵雪丰、沈丽美

同时设立综合协调组、业务指导组、执法督查组、司法调解组等 4 个小组。

（一）综合协调组

组 长：蒋晓晖、沈萍

成 员：朱玲嫣、王伟光

职 责：负责面上协调和各组工作联系对接；负责文字综合工作，及时总结经验做法；完成领导小组交办的其他事项。

（二）业务指导组

组 长：方坚虹、赵雪丰、袁志坚、沈丽美

成 员：王玉、徐慧瑛、阮文广、倪玮昌、任伟

职 责：负责有关涉及业委会、物业服务企业的业务指导工作；完成领导小组交办的其他事项。

(三) 执法督查组

组 长：赵雪丰

成 员：毛泉浩、陈银华、吕鹏飞

职 责：负责小区治安联防、消防安全、电梯安全、出租房管理等联动执法工作；负责小区违章拆除等执法工作；完成领导小组交办的其他事项。

(四) 司法调解组

组 长：陈伟丰

成 员：葛伟飏、胡碧云

职 责：指导社区做好小区矛盾纠纷的调解工作；完成领导小组交办的其他事项。

注：如涉及人员岗位调整变动的，由相应岗位人员自然接替，不再重新发文公布。

抄送：区委组织部

百官街道党政综合办公室

2023年6月5日印发