# 物业协会组织管理及物业企业管理服务

# 考察报告

为提升协会管理水平、促进行业健康发展，按照攀物协〔2022〕4号文件精神，我们考察组一行10人于2023年4月16日至4月22日，分别到成都、资阳、内江、泸州、乐山5个城市开展交流考察学习。通过与5个城市的行业协会和部分企业进行深入广泛的交流，并对典型物业项目进行实地参观，极大的拓宽了我对行业党建引领红色的发展思维和视野，让我受益良多，现将考察情况汇报如下：

## 一、红色物业考察交流情况及典型经验

### （一）企业决策层的坚定立场和重视是实现项目红色物业落地是源头

从我们考察的成都电建物业服务的西岸观邸项目，泸州泾华物业服务的枣林园、宇华豪庭项目来看，这两家企业的党建引领红色物业无疑是做得较成熟的，在考察中发现，企业领导决策层的坚定立场和重视是实现项目红色物业落地是源头：

西岸观邸项目在没有做红色物业之前，该小区由于是一个多民族（据统计有17个少数民族）杂居的住宅物业，部分业主私自将住房做成民宿，致使出入人员复杂，小区的安全和环境均得不到很好的维护，导致大部分业主怨声载道，最高的呼声就是要炒掉物业服务企业；成都电建物业高层深刻感受到了危机，决心通过党建引领红色物业工作来提升物业服务水平，以化解项目存在的危机；经过与主管部门、业主委员会等不断磋商，最终落实了党建引领红色物业的资金来源，即政府出资一部分、业主委员从公共收益中出资一部分，物业公司也从其盈利中出资一部分，实现了由三方共同出资搭建，促成了红色物业项目最终落地。

而泸州泾华物业公司则领导层是更具前瞻性，由总经理亲自挂帅，率先开展了自上而下打造党建引领红色物业服务模式，从进入项目开始，即主动与街道（乡镇）、社区和业主委员会联系，着手开展党建引领红色物业工作，使项目始终按照红色物业的发展轨迹卓越运行。

### （二）各级党委政府重视、组织保障有力是实现红色物业落地是关键

从上述两家公司党建引领红色物业工作来看，除了物业服务企业自身领导决策之外，各级党委政府的重视和有力的组织保障才是实现红色物业落地的关键。

泸州市率先开展“红色物业”星级评定在政策层面切实做到让企业成为实际受益者，让获评星级的企业享有授牌表扬、奖励、媒体宣传、信用加分、投标推荐、评优推荐等；

而内江市则授权物业协会牵头，搭建物业协会信访接待、维稳调解平台，各会员单位专家轮流坐班，实现纠纷矛盾多渠道化解，提高了矛盾纠纷化解效率。

### （三）坚持改革创新，统筹各方力量、集中精力推进“红色物业”建设

各项目的党建引领红色物业工作都是经过悉心运营的，他们通过创新“1+N”工作机制，让“红色物业”体系建设更加完善；同时结合项目实际，完善小区、物业服务企业的党组织建设，实施以社区党委为中心，凝聚“双报到”单位、物业企业、小区业委会等多方力量的“1+N”工作机制，让各类治理主体都参与到议事协商当中去；同时，扎实做好业委会组建工作，将符合条件优秀党员通过法定程序进入业主委员会，为小区业委会赋予了红色属性。

同时，充分调动群众参与协商自治的积极性，把群众反映诉求、红色物业管理、党员志愿服务有机结合起来，实行“三方”联动分析、联动处置；宣传引导志愿服务，采取周末轮班制的方式，提供如水电维修、助老保健、法律咨询、调解纠纷等，做到了居民有需求、党员有行动、小区有服务，营造出了“大家帮大家”的浓厚氛围，让红色物业改革创新工作融入到柴米油盐、万家灯火。

### （四）因地制宜，突出特色，“红色物业”建设呈现立体化结构

除成都电建物业和泸州泾华物业两家做得较为成熟外。我们考察的其他物业项目的红色物业建设是各有特点：

圣合物业的高地中心，万晟物业华府，领悦物业的创智谷、花漾里，党建引领红色物业方面的建设，更多体现的是依靠完善的配套设施设备进行高质量管理，安全生产清单制度健全，落地执行效果良好，设施设备保修保养到位，有效的给使用人提供了舒适的居住和办公环境。

而车城佳美物业，则更多的是展示企业文化，公司实行军事化管理，招聘大量退伍军人，下设有军校培养人才，循环培训上岗，着力打造党建引领红色物业项目，建立党建引领多方联动机制，事实证明，这种实施路径的示范效应效果显著公司自成立应急大队后，在疫情防控、城市内涝期间都有他们的影子，公司从实质和形象均得到大幅度提升，公司每年接待全国各地的行业考察，得到很多殊荣，成为了远近闻名的红色物业企业。

## 二、考察体会

本次考察学习体会更多的是，要做好党建引领红色物业建设，就必须按照“党建引领、政府主导、市场运作、多元参与”原则，尽最大是能力进行政策保障、党组织建设保障、多方议事制度保障、经费保障、属地政府介入管理、空间场地载体保障、宣传保障等，实现市、县（区）、街道、社区、小区五级联动，达到基础单元“有组织”、基层党组“有骨干”。

同时，我也坚信，有属地各级政府强有力支持，落实资金、场地，充分发挥社区、小区和物业服务企业的党组织和党员队伍优势，针对不同项目的特点和情况，因地制宜的开展工作，我们的党建引领红色物业建设工作就一定能够深入开展并取得良好的效果。当然，在开展党建引领红色物业建设过程中工还肯定存在诸多方面的困难，还需要一个从探索到成熟的过程，需要我们以强烈的历史责任感、认真负责的工作态度、开拓创新的工作实践来逐步完善。

四川合纵物业服务有限公司

 2023年4月24日