



“始终坚持以人民为中心的发展思想，聚焦群众反映强烈的物业管理问题，用心倾听、用情对待、用力解决。”山东省住房和城乡建设厅党组书记李力说，今年省住房城乡建设厅党史学习教育从群众最关心最直接最现实的利益问题入手，将“为小区配好红管家”作为“我为群众办实事”的重要内容。

近年来，山东以“齐鲁红色物业”建设为引领，推动物业服务管理深度融入基层治理，将“齐鲁红色物业”打造成为群众满意的民心工程和在全国具有影响力的党建品牌。



“齐鲁红色物业”建设推动物业服务管理深度融入基层治理。

# 山东全域推进“齐鲁红色物业”建设

## 打造群众满意民心工程和全国具有影响力的党建品牌

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王皇

### 为什么建设“齐鲁红色物业” 上级政策群众期盼工作需要

济南华黎花园小区，物业服务窗口上的“红色管家”字样醒目，这个小区的物业和业委会中党员占比高，较早形成了由社区党组织领导，社区居委会、业委会和物业企业参与的“四位一体”共管共治物业管理新机制，“红色物业”建设起步较早，小区居民的满意度很高。

2020年，山东全域推进“齐鲁红色物业”建设，明确提出将“齐鲁红色物业”打造成为群众满意的民心工程和在全国具有影响力的党建品牌。

“建设‘齐鲁红色物业’是因为上级有政策、群众有期盼、工作有需要。”山东省住房和城乡建设厅党组书记李力说，加强“齐鲁红色物业”建设，通过加强党对物业管理工作的领导，把与人民群众工作生活联系最密切的物业这件事管起来，让物业服务越来越好。

“居民群众对优质物业服务的需求不断增长，但在一些地方，物业服务不规范、业委会作用发挥不够、行业监管不到位等问题还比较突出，物业领域投诉比较多，群众满意度不高。还有一些老旧小区的居民，至今没有享受到物业服务。此外物业管理与社区治理结合不充分，‘最后一公里’不通畅的问题还比较明显。”李力表示，让物业“红”起来，有利于将物业服务有效融入社区治理，打造共建共治共享的基层治理共同体。

2017年，中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》指出，要加强社区党组织、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。2019年，中共中央办公厅《关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》提出，要健全党组织领导下的社区居民自治机制，加强社区物业党建联建，延伸党的工作手臂，充分调动居民参与积极性，形成社区治理合力。

“去年，中组部将山东省确定为东部地区城市基层党建全域推进试点省份，我省部署开展了城市基层党建全域提升攻坚三年行动，其中一项重要工作就是‘红色物业’。”李力说，去年，我省印发《关于以党建引领物业服务管理促进提升城市社区治理水平的指导意见》《“齐鲁红色物业”建设三年行动计划》，在威海召开加强“齐鲁红色物业”建设，提升社区治理水平工作推进会，明确提出从2020年开始，按照“一年扩覆盖、补短板，两年抓规范、促提升，三年塑优势、创品牌”的总体安排，通过三年努力，将“齐鲁红色物业”打造成为群众满意的民



2020年9月，加强“齐鲁红色物业”建设提升社区治理水平工作推进会在威海召开。



心工程和在全国具有影响力的党建品牌。

### “齐鲁红色物业”怎么建 四个专项行动推进

李力说，山东的物业服务行业从1993年开始，从小到大、从无到有，实现了长足发展进步。目前，全省业委会总数超过9000个，物业企业近1万家，从业人员67万人，省市县三级已经全部依托住建部门成立了物业行业党组织。

他介绍，根据《“齐鲁红色物业”建设三年行动计划》，建设“齐鲁红色物业”的重点任务可以概括为开展全面覆盖、深度融合、制度建设和发展攻坚四个专项行动。

“全面覆盖”需要在市、区两级成立工作领导小组或联席会议，实现物业管理综合协调机制“全面覆盖”；在省市区三级成立物业服务行业党组织，牵头推动物业企业、业委会党的组织和工作“全面覆盖”；推动街道成立物业管理办公室，社区成立环境和物业管理委员会，实现基层物业管理力量“全面覆盖”。

“深度融合”则要实现物业服务企业日常经营与党的建设“深度融合”；探索业委会组建运行与党的工作“深度融合”；建立居委

### 一半以上社区

#### 已成立环境和物业管理委员会

今年是“齐鲁红色物业”建设的第二年，是“抓规范、促提升”之年。据介绍，目前，全省各市均已把“红色物业”建设纳入城市基层党建总体部署，作为各级党组织书记抓基层党建述职评议考核的重要内容；省、市、区(市、县)已全部成立物业服务行业党组织；市、区(市、县)、街道物业服务管理综合协调机制基本建立，一半以上的社区成立了环境和物业管理委员会。

截至今年一季度，全省有4533个物业服务企业成立了党组织，成立率48%。目前，各市已全部出台物业服务考核评价办法，70个区(市、县、开发区)已完成了物业服务企业及党组织负责人、业委会委员年度培训任务。一些地方还探索制定了业委会向社区党组织定期报告、业主大会和业委会印章使用监管制度，建立了街道社区党组织领导下的业委会纠错和退出机制。

在加强“智慧物业”建设方面，济南、淄博、东营、潍坊、济宁等5个市已初步建成智慧物业综合管理平台，加快实现业主决策事项电子化表决。

### 2025年住宅小区

#### 物业服务覆盖率达到90%

“‘十四五’期间，我们将以‘齐鲁红色物业’为引领，打造现代物业服务业，提升物业服务管理水平。”李力说，山东将全域推进“齐鲁红色物业”建设，全面形成党建引领、行业主管、基层主抓、共建共治共享的工作格局。

加强物业服务监管，完善物业管理政策制度，建立以信用为基础的物业服务市场监管机制，不断提高物业服务管理专业化、精细化水平，将“齐鲁红色物业”打造成为群众满意的民心工程和在全国有影响力的党建品牌。

“十四五”期间，全省物业管理面积年均增长8%。到2025年，住宅小区物业服务覆盖率达到90%，新建住宅小区实现物业服务全覆盖。

充分发挥物业服务企业服务居民的最后一百米人口优势和距离优势，鼓励物业服务企业线上线下融合发展，开展全生命周期链条服务。

支持骨干物业服务企业通过加盟、兼并、重组等方式整合资源，发展成为以品牌为龙头，资本为纽带的现代服务企业，形成一批在全国有影响力的区域品牌、企业品牌、产品品牌。

大力发展战略性新兴产业，引导物业服务企业广泛运用5G、互联网、物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，构建居住社区生活服务生态，为居民提供智慧物业服务，让群众工作生活更舒心、更便捷。

“齐鲁红色物业”将打造成为群众满意的民心工程。

会、业委会、物业服务企业、驻区单位等参加的议事协商机制，推动物业服务管理与社区治理“深度融合”。

加强“制度建设”，制定出台物业服务服务质量考核评价等日常监管制度，实现物业服务企业党建与登记备案、日常监管、考核评价“三同步”；制定出台业主大会和业委会指导规则等文件，建立业委会向社区党组织定期报告制度，规范业主委员会运行；建立住宅小区物业服务负责人到社区报到制度，推进物业管理联席会、恳谈会、调解会等“三会三公开”制度化、规范化。

李力说，加强“齐鲁红色物业”建设，还需要大力推进“发展攻坚”，推动物业服务行业高质量发展。当前，我省物业服务企业数量多、规模小、实力弱的特点还比较突出，住建部门承担着引导行业发展的重任，建设“红色物业”也是为了物业行业“以党建促发展，以发展强党建”。

同时，针对群众反映比较强烈的物业领域堵点难点问题。去年，全省开展了物业领域“大排查、解难题、暖万家”专项行动，解决了不少住宅小区物业服务中难解的问题。今后两年，专项整治还将继续，持续解决突出问题矛盾。