

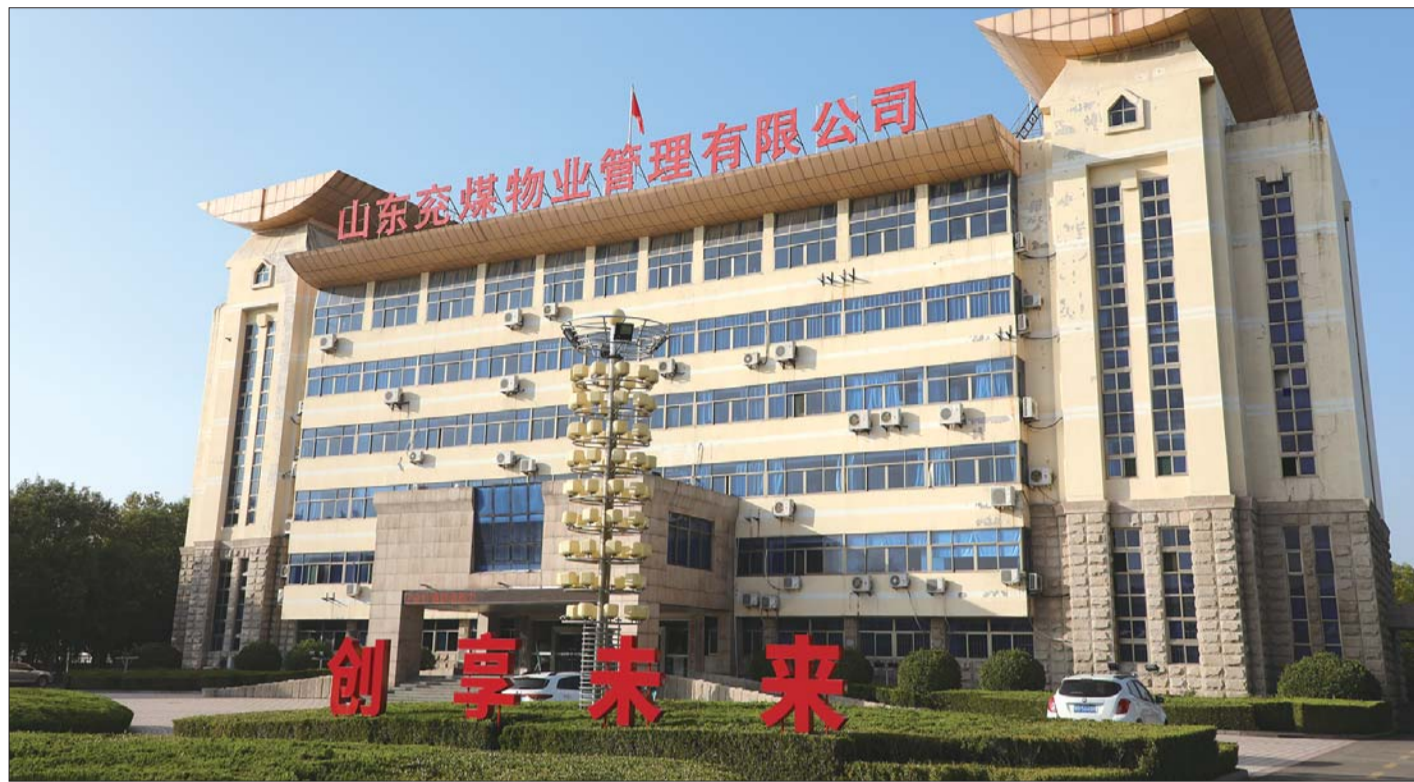
# 变革激活力,服务为根本

## 山东兖煤物业管理有限公司走好国有物业企业转型发展之路

山东兖煤物业管理有限公司(以下简称“兖煤物业公司”)是济宁太白湖新区区管一级国有独资公司,成立于2018年8月。近年来,兖煤物业公司坚持党建统领“红色物业”,牢记“坚守服务为本,共创美好生活”企业使命,秉持“客户至高无上,服务永无止境”服务理念,积极探索国有物业企业“三供一业”分离移交、资源整合、转型发展之路,致力打造新型高效物业集成服务商和资产运营商。

### 职责角色 “分交改”变天地

根据国家“三供一业”(供水、供电、供暖、物业管理)分离移交政策和济宁市政府批复意见,2017年12月30日,兖州煤业股份有限公司与济宁太白湖新区管委会签订《济东新村整体分离移交协议》,将济东新村家属区内“三供一业”及市政公共设施、社区管理职能整体移交给太白湖新区管委会,由太白湖新区管委会统一行使工商、税收、土地、建设、民政、环境保护及重大设施建设等社会经济行政管理职能。2018年年底,济东新村社区管理、供水、供电、供暖、物业管理、企业办市政等职能实现全部平稳移交至地方政府和相关专业化运营公司。兖煤物业公司作为此次“三供一业”分离移交改革中成立的区管物业管理接收平台公司,接收了济东新村区域范围内的物业管理业务及相关资产。通过此次分离移交改革,曾被誉为“中国煤矿第一村”的济东新村社区由一个半封闭的国有企业职工家属区,转身成为一个纳入地方区域发展规划、属地镇街管理的城市社区,实现政企分开、职责归位。2018年4月28日济东新村“三供一业”及市政设施改造全面启动,2018年12月份完成“三供”维修改造,2019年7月份“一业”维修改造竣工验收,大大改善了济东新村社区基础设施和环境形象,达到济宁市小区基础配套



设施平均水平,实现“分得开、交得清、接得住、运营好”。

### 管理机制 勇革新激活力

随着“三供一业”分离移交的完成,兖煤物业公司由原国有后勤服务单位变为济宁太白湖新区管委会控股65%、兖州煤业股份有限公司参股35%的合资新公司,成为面向市场,独立核算、自负盈亏、自我发展的经营实体物业公司。2021年12月兖州煤业股份有限公司与太白湖新区管委会签订《兖煤物业公司35%股权转让协议》《股权重组移交协议》,完成公司股权100%无偿划转,至此兖煤物业公司成为区管一级国有独资企业。如何顺应改革大势,积极融入地区区域经济发展,更好地服务业主百姓生活,成为新时代新时期赋予兖煤物业公司的新使命。要谋发展,先求自新。坚持“社会化方向、市场化思维、专业化行动、信息化支撑”不动摇,创新“国有体制+民营机制”管控模式,着力提升“国

企资源+民企活力”运营绩效。坚持“两个一以贯之”,推行“双创”党建工作新模式,党组织嵌入公司治理结构各环节,建成党委会、董事会、监事会、经理层“四位一体”的权责清晰、运行顺畅、监控有力的法人治理体系。党委会、董事会、监事会、经理层议事规则和清单制度健全,严格执行“三重一大”决策制度。内部机构按照“5+3+N”模式,设置5个机关部室、3个直属单位、2个子分公司、19个项目部。本着“放权、尽责、激活、服务、指导、监督”原则,强化项目部和部门职能权责。通过质量管理(GB/T19001)、环境管理(GB/T24001)、职业健康安全管理体系(GB/T45001)体系认证,做到“制度管人、流程管事、规则约束”。深化企业三项制度改革,实施全员岗位管理,打造“能上能下、能进能出、能升能降”激励约束机制,推行任期制和契约化管理,实行全员绩效考核、差异化薪酬分配,彻底打破国企人员级别论资排辈和“大锅饭”现象。树牢“八用八不用”鲜明选人用人导向,努力锻造有战斗力的向上向善、干事创业的领导班子和工作团队。深入实施“新荷工程”和全员培训素质提升“十百千”工程,加快人才引进及培养步伐,社会化招聘35人,96人考取物业管理资格证书,32人通过物业管理师初(中)级考试。在济宁市2022年“蓝盾杯”物业服务行业职业技能竞赛中,获得个人二等奖、团队三等奖、优秀组织奖。

### 深耕主业 练实功铸品牌

深度把握“战略聚焦、厚

积薄发、深耕主业、拓展空间、发展有序、风险可控”总基调,制定企业“十四五”发展规划,实施“1156”发展战略,推动企业向智慧型、内涵发展型、质量效益型、创新驱动型转变,积蓄未来发展新动能。兖煤物业公司紧紧抓住“三供一业”分离移交契机,把握政策窗口期机遇,紧跟兖矿能源集团和地方政府发展步伐,坚定“立足新区、服务济宁、拓展省外、辐射全国”发展方向,发力对外开发,物业服务收入实现“三年三大步、三年翻三番”目标,由改革之前的年均经费补贴过亿元,蜕变为年营业收入过亿元、利税过千万元。内强素质,狠练内功,系统推进标准化、信息化建设,对各服务板块业务流程和工作标准进行梳理再造和优化升级,深耕打造公寓、保洁、绿化、餐饮、安保等“可信赖、能依托、最靠谱、离不开”工矿产业园区特色服务品牌,实现兖矿能源集团陕蒙地区后勤物业服务全覆盖。不断完善市场运作模式,逐步承接学校、医院、为民服务中心、疫情隔离点等物业服务项目,布局酒店餐饮、商超等多业态领域,拓展企业发展新空间。荣获“中国工矿园区安居乐业创享者”特色服务品牌,获评“中国物业服务企业品牌价值100强”。

### 共建共享 用担当增福祉

牢记担当国企业责任,融入社区治理服务,为新区“三年蝶变行动”和济东新城建设助力添瓦。协调配合政府部门办理土地手续,盘活利用闲置土地,新建济东数字经济产业园。争取政策资金对8个园区28.99

万平方米既有建筑进行节能改造,对9.29万平方米南北区周转房老旧小区进行改造提升,对“和美公寓”和济东新村北市场进行升级改造,将丹枫宾馆改造成立了社会化专业化服务酒店,积极推进租赁场所设施维修改造,国有资产保值增值能力持续提高,社会公共服务效益日渐突显。落实区防疫工作部署,利用20天时间完成和美公寓隔离点改造,建成400间隔离及医护房间,承接了三处隔离点运营服务。协调完成了济东新村天然气管网三方责任移交。历史遗留问题916套住房确权工作取得实质进展。垫付资金,维修屋面墙体漏雨渗水。新建老年人食堂,解决了孤寡老人吃饭难问题。积极配合石桥镇和社区做好疫情防控,严格落实各项常态化防控措施,构筑坚固疫情防线。济东新村社区物业项目获评山东省第二批“质量标杆”项目,畅和园小区被评为“济宁市物业管理样板小区”。

“三供一业”分离移交以来,兖煤物业公司认真贯彻上级国有企业改革部署要求,变革求新,务实开拓,保持健康运营发展良好态势,荣获山东省诚信建设示范企业、山东省劳动关系和谐企业、济宁市攻坚克难先进集体、济宁市职工信赖的职工之家、太白湖新区2020年度功勋企业、太白湖新区“干事创业好班子”等荣誉,连续三年入选“中国物业服务企业综合实力500强”榜单,获评“2022中国物业服务成长性领先企业”“2022中国产业园区物业服务领先企业”,公司党委书记、董事长、总经理李连运荣获“2022中国物业卓越经理人”“山东省诚信示范企业领军人物”。

