

# 晋江：深化“党建+物业” 赋能基层治理

## 党纪宣讲进网格 开辟学习新阵地

### 核心提示

为进一步深化“党建+物业”工作机制，提升小区治理水平，近日晋江召开“党建+物业”工作现场会，围绕党建引领提升、业主自治提质、物业服务覆盖、执法“进小区”、堵点难点破题、质价相符监督、要素保障提升、智慧物业提效等八项重点攻坚任务，以及强化绩效评价、推动公维金管理、加快推动小区星级评定、深化公共收益点题整治、强化宣传引导等五大工作事项，不断深化物业党建联建，将服务触角延伸到基层“最后一米”。

去年以来，晋江聚焦小区物业管理这一群众最急、最愁、最盼的民生难题，积极试行“党建+物业”服务管理机制，探索实践社区党组织为核心、小区党组织为主体、业委会和物业服务企业协同发力的小区治理新路径，努力将居民小区打造成为群众生活的美好家园和城市治理的“稳固底盘”。

今年，晋江将“党建+物业”纳入年度重点工作，不断推进社区物业党建联建，健全小区管理服务“321”模式，计划全年选树培育15个“党建+物业”示范小区，以点带面，推动全晋江物业服务水平提升，让群众真切感受到“红色物业”带来的便利。

### 建设队伍 让物业“红”起来

社区是城市基层治理的“最后一公里”，物业行业则是服务居民的“最近一百米”，关系着居民生活的“幸福指数”。

晋江市池店镇中骏·蓝湾半岛小区共有21栋楼，现有住户1508户、居民4326人。小区居民由于来自五湖四海，群体利益诉求多元，且公共活动空间不足、邻里关系陌生等问题，影响了小区的生活质量。

为解难题、破瓶颈，池店镇桥南社区党委创新党建引领小区治理，从充实组织结构发力，延伸党组织的手臂触角，吸纳多元力量参与小区治理，构建三级贯通、多元共治的小区治理共同体。

在优化组织架构方面，桥南社区党委通过发公告、贴通知、入户问、线上查等方式，把党员找出来、把骨干选出来。通过表现优秀、热心小区事务的党员担任党支部书记，推动小区党支部实现从兼合式到建制式的蜕变；同时，吸纳党员物业片区经理担任小区党支部兼职委员，优化“社区党委+小区（网格）党支部+楼栋党小组”三级组织体系。

为了充实网格力量，池店镇将中骏·蓝湾半岛小区作为桥南社区的一个专属二级网格，把小区内21栋楼细分为5个三级网格，引导小区党员“居住在网格、服务在网格、奉献在网格”，吸收符合条件的15名物业公司员工担任兼职网格员，充分发挥其熟悉小区的工作优势，充实网格工作力量的“深度”与“厚度”。

此外，池店镇桥南社区还广纳“治理合伙人”，吸纳19名“双报到”公职党员、2名“两代表一委员”、10余名能人贤达等“治理合伙人”参与小区治理。高质量选聘党员楼长21名、楼栋长42名，组建楼栋长队伍。组建由党支部委员、业委会委员、网格员、党员楼长、物业公司员工组成的“红色帮手”服务团队，常驻网格开展“组团式服务”。

为更精准破解住小小区多方共治不善的难题，今年晋江将持续推动选好配强小区党组织、业委会、物业服务企业3个治理主体。对此，晋江将大力推动各街（街道）党（工）委全面落实“党建+物业”工作，压实责任，指导督促各社区党组织及小区党组织把好业委会人选关，督促业委会规范履职，充分发挥业委会对物业服务企业的监督作用，并通过“双向进入、交叉任职”，落实社区物业党建联建，强化党组织对业委会和物业服务企业的监督管理，凝聚小区治理合力。

### 推动改造 让小区“靓”起来

走进青阳街道永丰里小区，只见这里的环境清新自然，设施焕然一新。

“在没改造之前，小区前面的店面乱搭盖，道路又崎岖不平，一到下雨天都是污水，很难通行，居住条件很不好，出行也不方便。”小区业主黄文楚说。

永丰里是个30年房龄的老旧小区，物业服务一直缺失。2021年6月，晋江创新兜底物业服务新模式，建立社会资本，成立当地国企控股的愿景佳园建设有限公司，开始实施老旧小区改造加兜底物业服务永丰里小区成为第一个老旧小区改造服务试点。

愿景佳园建设有限公司接手后，从小区的整体设计改造到物业进驻，再到小区管养和服务运营，走出一条老旧小区“改管运”一体化的物业服务新模式。通过完善水网、电网等基础设施设备配套、路面修缮铺设、店面资产盘活等改造，小区面貌干净整洁。

经过两年多的改造和完善，永丰里小区配套设施建设长者食堂、党建会客厅、邻里市集、咖啡屋等，不仅带动了周边街区人气，也赋予小区“造血功能”。通过商铺租金收益平衡小区物业成本，小区物业始终保持高端服务，运营状态也开始产生利润。

如今的永丰里小区已经成为有党建、有物业的老旧小区兜底物业服务典范。晋江“党建+物业”工作机制和引入国企对老旧小区“改管运”一体化的新模式得到实践检验，并在多个小区进行复制和推广。

按照部署，今年晋江将推动各相关镇街加大老旧小区改造、嵌入式社区、完

整社区建设等工作推进力度，鼓励社会资本参与老旧小区共有区域内停车、充电、广告等运营。对此，晋江财政将对承接无物业管理老旧小区的物业服务企业，按1元/平方米·年的标准给予补贴，全力支持无物业管理小区“清零”行动。

### 公开账目 让收益“明”起来

群众利益无小事，小区的公共收益和公维金的使用，是广大业主关心的问题。

在晋江梅岭街道梅庭社区，瑞璟·香榭花都小区公布的公共收益账目清晰，简洁明了。小区实行社区、业委会、物业企业三方“交叉任职、双向进入”的党建融合机制，小区物业企业负责人兼任社区“两委”，社区“两委”成员担任业委会成员；由小区党支部和委员会牵头召开业主大会，表决通过《公共收益管理制度》，将小区部分收益转化为公共维修金（简称“公维金”），用于环境改造提升和设施设备更新；小区业委会委托第三方机构审计，每季度按时在公共收益管理系统、业主群、小区显著位置公示公共收益情况，自觉接受主管部门、街道、社区居委会及业主的监督。

近年来，晋江指导镇街督促物业企业、业委会委托第三方机构开展公共收益审计，并依据审计报告落实问题整改，公维金支取效率显著提高，截至目前，已支取公维金201笔共529.97万元，支取笔数比去年增加302%，及时解决小区设施设备维修问题，有效缓解物业管理矛盾纠纷。

接下来，晋江将持续加强对小区公维金和公共收益的规范工作。其中，在公维金使用方面，将提高审批效率和加大宣传引导力度，特别对于消防系统瘫痪等涉及公共安全事项的，鼓励业主申请使用公维金进行维修、更新、改造。在公共收益方面，晋江将制定公共收益整治工作方案，重点推动专户管理、公示、使用、审计、缴存等环节全过程监管，同时加强对审计报告质量进行现场复核。

（融媒体记者丁荣汉 通讯员林晓燕 林锦鑫 谢佩龙）

本报讯（融媒体记者丁荣汉 通讯员谢佩龙）近日，晋江市石镇村（邻里讲习堂）“网格讲习点”开讲“新晋讲·镇镇有声”东石镇党纪学习教育宣讲，在萧下村第四网格萧下村敬老院、第八网格金山中心小学同步开展。

当天，在金山中心小学，晋江市委党校石洲洲老师以“论共产党员的修养”为主题进行党纪学习教育系列专题微宣讲。此外，金山小学师生以南音（十番）表演形式，开展家风家训、党纪党规等主题文艺宣讲。

在萧下村敬老院，晋江市委党校李圆明老师作了党纪学习教育系列专题微宣讲，同时，还开展主题知识互动抢答活动。

据悉，萧下村“邻里讲习堂”自2022年7月授牌以来，共开展“党的二十大精神”“党建引领基层治理”“全国两会精神”“晋江经验”等主题宣讲活动以及相关专题的座谈会、分享会等20余场次。

下一步，萧下村（邻里讲习堂）“网格讲习点”将开展一系列有萧下村特色的微宣讲活动，不断提升“网格讲习点”的党性教育水平，让听课者喜闻乐见、入脑入心，进一步满足基层网格干部群众教育培训、理论宣传需求，提升党员干部党性修养。

## 完善服务“小窗口” 优化营商环境“大环境”

本报讯（融媒体记者丁荣汉 通讯员王诗伟 林晓燕）今年一季度，晋江陈埭镇共办理个体工商户登记2226家、企业登记605家、发放食品许可证517份，数量位居晋江市域第一。

为提高窗口服务质量，陈埭镇市场监管所牢固树立“以服务促发展”理念，从三个方面入手，提升服务水平。

通过“网上通办+自助办理”，让服务多样化。群众只要在网填写相关表格，通过审批后可以选择现场或邮寄的方式领取营业执照。与此同时，陈埭镇市场监管所还在江浦社区“邻里中心”设置自助打照机，只需一张身份证就可以实现全程自助办理，当场打照。

通过“多个窗口+全域通办”，提供便捷化服务。该所因地制宜，分别在陈埭镇政府、晋江国际鞋纺城、洋埭村党群服务中心设置登记窗口点，既有效缓解单个窗口办理的压力，缩短群众排队等候的时间，又可以让群众“随地办”“就近办”。

通过“一站办理+主动上门”，让群众办事“无忧”。陈埭镇市场监管所窗口优化审批流程，简化办照手续，一次性办结所有相关手续。对于辖区老弱病残等特殊人群，窗口人员全程帮办，先后多次上门为群众办理相关登记业务。



建设国际化 创新型品质城市  
晋江市委宣传部 泉州晚报编辑部

## 石狮市灵秀镇塘园村主动破解疑难问题、调整招商方向，成功盘活低效楼宇资源——

# “腾笼换鸟” 留人安商增加集体收入

在南洋路和西环路交叉口，原来的“紫云商务酒店”，如今已悄然“换装”为“悠筑公寓”。转型的背后，是石狮市灵秀镇塘园村通过市场化方式拍租租赁权，有效盘活低效村集体资产。同时，立足区域优势、瞄准市场需求、调整招商方向，成功引进雷斯公司打造“悠筑公寓”，“相比原来约65万元的年租金收入，整个新项目现在年租金能达到百万元，带动村集体经济增收35万元左右。”塘园村党支部书记、村委会主任黄世波介绍说。

### 盘活 化解“旧包袱” 公开拍卖租赁权

现在的“悠筑公寓”，系塘园村两幢村集体办公综合楼对外招租打造出的新项目，建筑面积近6000平方米。此前很长一段时间内，这里是很多市民熟知的“紫云商务酒店”在租赁经营，也是塘园村集体经济收入的一个重要来源。

2020年，原承租方因经营不善退出后，村里在2021年招引进另一家经济酒店。遗憾的是，因为疫情等原因，承租方资金周转不善，项目也因此陷入“烂尾”。“因

为对方不能正常履约，为了及时止损，我们在协商后，对方最终同意解除合同。”黄世波介绍。

经此两轮风波后，塘园村开始重新思考，如何优化招商模式和方向，推动村集体资产稳定实现效益最大化。“首先是破解‘熟人经济’模式。”黄世波说，村里坚持走市场化路线，在2022年年底对办公综合楼租赁权进行公开拍卖，最终引进了雷斯公司。

### 三赢 需求补短板 盘活低效增村财

据悉，除了单身公寓，新项目二层规划为娱乐空间，底商部分则有购物、餐饮等服务配套，可以较为便捷地满足租户的日常生活综合需求。

“好的住宿环境，也是助力留人、安商的重要因素。”黄世波坦言，新公寓的推出，成为产业链完善、补强短板的助力。从村级的角度来说，通过“腾笼换鸟”，既盘活低效村集体资产，又增加村集体收入，“公寓年租金75万元，加上底商、广告牌等租金，这两幢办公综合楼整体年租金近百万元，再加上菜市场等租金收入，预计今

年村集体经济收入可以达到110万元，‘百万村’的名号守得更有底气了。”

塘园村盘活集体办公综合楼增加村集体经济收入的成效，也是灵秀镇整镇谋划、“因材施教”推进乡村振兴、探索走向共同富裕的缩影。“我们鼓励各村立足各自资源禀赋，找准方向、盘活资源，增强‘造血’功能、推动资产增值，同时也指导各村规范管理集体资产、增加收益，以兴产推动强村富民，助力乡村振兴深入实施。”灵秀镇相关负责人介绍。

（康清辉）

### 调整 “日租型”酒店 转向长租型公寓

两次酒店项目的教训，也让村里和承租方更加审慎研判新项目的产品定位。

“这里是灵秀的核心商圈，周边轻纺城、服装城等专业市场集中，‘电商谷’产业园区聚集，相关从业人员有2万多人，但周边的品质住宿方面一直相对不足，是短板。”灵秀镇相关负责人介绍。

立足这一现实，雷斯公司进驻后，放弃了原来的“日租型”商务酒店模式，而是着力打造“长租型”单身公寓，更好地满足周边产业员工品质住宿需求，“悠筑公寓”随后正式面世。“2023年先期建成了102套经济型公寓，很快就租出去了，今年计划增加到150套。”黄世波说。

## 石狮再添3个“五星级”

本报讯 近日，笔者从石狮市委组织部获悉，泉州市2023年度“党建+”邻里中心星级评定结果揭晓。石狮3个“党建+”邻里中心获评“五星级”、3个获评“四星级”、5个获评“三星级”，并争取到泉州市级奖励资金500万元，获评数量和奖励资金再创新高。

- “五星级”**
  - 锦尚镇政和园“党建+”邻里中心
  - 蚶江镇石渔村“党建+”邻里中心
  - 石狮服装智能制造园“党建+”邻里中心
- “四星级”**
  - 宝盖镇宝源社区“党建+”邻里中心
  - 鸿山镇东埔三村“党建+”邻里中心
  - 凤里街道后花社区“党建+”邻里中心
- “三星级”**
  - 永宁镇永宁社区“党建+”邻里中心
  - 鸿山镇莲厝村“党建+”邻里中心
  - 湖滨街道德祥商园“党建+”邻里中心
  - 锦尚镇奈厝前村“党建+”邻里中心
  - 湖滨街道花园城社区“党建+”邻里中心

石狮也成为泉州市首个全领域（乡村、社区、园区）皆有五星级“党建+”邻里中心的县（市、区）。

自2022年启动建设工作以来，石狮市将“党建+”邻里中心列为基层党建“一号工程”，通过2年时间安排，全域布局“党建+”邻里中心建设。截至目前，累计建设运营“党建+”邻里中心54个，其中农村32个、社区15个、园区6个、商圈1个。（康清辉）

## 多彩海岸线 旅游新体验



石狮市委宣传部 泉州晚报编辑部

帐篷阳伞、蓝天白云、海浪礁石……位于国道G228线石狮市祥芝镇祥渔村东大垵段的橘若·灯塔咖啡文旅项目，坐拥一线海景资源，依托祥芝海洋文化，打造集咖啡文化、创意营地、休闲打卡等多种业态于一体的海岸线旅游新模式，吸引了众多游客前往体验，成为石狮又一处出圈的网红打卡点。

近年来，石狮市围绕道路升级、景观提升、项目招引，致力于做好滨海文旅篇章，不仅激发沿海渔村的亲海活力，更呈现一幅美丽而多彩的滨海画卷，吸引游客慕名而来。（王文豪/文 颜华杰/图）



橘若·灯塔咖啡文旅项目