

热烈祝贺

晋江市人民政府青阳街道办事处
荣膺“2024年度泉州市社区物业管理提升样板街道(乡镇)”

创新“1+2+3+N”小区治理模式

党建引领多元共治 打造睦邻善治美好家园



在泉州和晋江两级市委市政府的坚强领导下,青阳街道聚焦“有人理事、有钱办事、有章管事”三大主线,发挥街道“大工委”,社区“大党委”作用,实行挂钩领导担任街道“大工委”第一书记,全覆盖统筹调度,科级领导“一对一”挂钩担任社区“大党委”第一书记,具体负责推进的包干制度,创新“1+2+3+N”小区治理模式,打造睦邻善治美好家园。截至目前,实现小区党组织、物业服务两个“全覆盖”,业委会组建率从46%提升至100%,推动“红色业委会”占比达57.9%,小区管理品质持续提升。

□融媒体记者 陈榆 郑巧真
通讯员 施荣鑫文/图

聚焦“有人理事” 激活“三驾马车”内生动力

建强治理“主心骨”。推动“党支部建到小区”,通过社区党组织穿透、网格党支部覆盖、小区党支部组建等方式,在全市率先实现小区党组织全覆盖。选好自治“当家人”。坚持“像抓村级换届一样抓业委会选举”,通过业主自荐,党组织推荐、业主代表联荐,特别注重挖掘在职党员、离退休干部、社区干部等重点对象,形成507名初步人选清单;通过社区对初步人选逐一组织见面访谈,把“能人”充分调动起来;通过街道审查考察,严守人选关,理顺街道多部门初审机制,指定专人对接,迅速完成初审,及时报晋江市级部门联审,确保每一个工作日内完成审查,共选出229名素质强、威望高、会治理的业委会成员。配强物业“好管家”。一方面紧扣“物业公司”这个抓手,坚持“单独组建为主、联合组建为辅”的工作思路,推动注册在青阳的16家物业服务企业实现党组织全覆盖。另一方面紧盯“失管”老旧小区这个短板,创新物业服务“先享后买”模式,街道财政出资兜底,国有物业公司主动接管,以先行服务带动主动购买,推动4个“失管”老旧小区进驻物业服务,逐步实现物业费收缴率稳步提升、良性运营。

聚焦“有钱办事” 创新“资金+资源”双轮驱动

共建“基金池”,守护“千万家”。坚持政府撬动、行业带动、全民发动,街道财政先行出资50万元作为启动资金,撬动辖区企业共同参与,发动居民、商铺助力,筹措首期社会资金超200万元,在晋江全市率先成立首个镇级“美好家园基金”。通过基金托底,出资8万元推动霞行社区成立街道首个社区物业公司;试点社区兜底老旧小区物业管理服务模式;通过基金补助,以5万元带动居民自主筹资50万元,推动象峰安置小区基础设施改造。盘活“闲置产”,开辟“共赢路”。全面盘点辖区内国有资产,主动对接新佳园等国有企业,探索国企、街道、社区(小区)三方联营模式;同时,创新“商业反哺物业”模式,鼓励国有物业公司盘活运营周边资产,以“商业创收”补齐“物业亏损”,实现长效运营。如愿景家园公司借力永丰里老旧小区改造,对邻近街区闲置商铺实行统租统管,推动出租率提升80%,租金提高60%。在此基础上,推进“永丰里3.0”完整社区建设,盘活闲置商铺35间,落地“社区邻里中心”“商家大联盟”等项目,预计年增收80万元。

新房的心愿。建立住宅小区精细化考评管理机制。以物业管理考评权责赋权镇街为契机,完善住宅小区精细化考评管理细则,采取差异化考评方式,以硬考核倒逼物业服务高质量。专项行动以来已强力清退2个考评结果“不达标”小区的物业公司。建立综合执法进小区机制。实行“执法人员+巡逻队员+物业管家”联动巡查、联合执法模式,由“被动发现”向“主动处置”转变,试点在小区建设实体综合执法站。专项行动以来,累计开展住宅小区联合执法48场次,清理长期乱搭乱建、乱堆乱倒、乱停乱占等问题112件、处罚58人。建立矛盾纠纷排查化解机制。推动科级领导每周到挂钩小区开展“面对面”大接访,全方位公布专班监督热线,建立24小时接听接收、协调调度、转办交办、闭环处置的快响快调快办机制。专项行动开展以来,开展“面对面”大接访14场次、现场解决问题40件,线上接收化解诉求19件、满意率超99%。建立实事项目攻坚机制。聚焦办好“十件实事”,建立住宅小区管理品质提升项目作战图,实行“微实事”月定月办机制,以“微行动”增进“大民生”。专项行动以来,围绕消防设施改造、绿植修复、停车棚搭建、健身设施投放、卫生保洁等群众反映强烈的问题,确定并办结“微实事”586件。

物业无小事,民生是大事。接下来,青阳街道将坚持党建引领、多元共治,持续总结经验、创新做法,推动住宅小区管理高质高效提升,以政府实干担当换取群众幸福生活。

聚焦“有章管事” 做大“N项”制度优势

建立议事协商“四方联动”机制。小区每周组织党支部、业委会、物业公司召开“三方联动”议事会,社区“大党委”每月组织社区党组织、小区党支部、小区业委会、物业公司召开“四方联动”议事会。如阳光东环南片小区改造项目,该小区年限久、安全隐患大,业主自我出资、自主更新意愿强烈,通过业委会协商,社区“大党委”议定,业主、专家、政府共商,创新走出一条“政府主导征收、市场开发建设、业主出资回购”的自主更新改造模式,以“政府零投入、问题零遗留”实现广大业主旧房换

热烈祝贺

晋江市池店镇人民政府

荣膺“2024年度泉州市社区物业管理提升样板街道(乡镇)”

创新“六个一”工作方法 共筑幸福家园

池店镇小区管理品质提升行动见成效



在泉州和晋江两级市委市政府的有力指导下,池店镇深入开展住宅小区管理品质提升专项行动。该镇围绕十个专项行动,紧盯“四升一降”工作目标,创新性地推出“六个一”工作方法:组建一个专项工作专班、建立一套挂钩制度、成立一家镇属国企物业公司、打造一批示范小区、整治一批薄弱小区以及开展一系列联动活动等,扎实推进“选人”“立制”“筹资”各项工作,推动小区管理水平迈上新台阶。

聚焦组织保障 干部全面下沉

首先成立工作专班。成立由镇党委书记、镇长担任双组长,党委副书记为第

聚焦组织架构 紧提组建速度

一是推行社区“大党委”。采取“1+N”模式,组建桥南等10个社区“大党委”,对接20个结对晋江市直单位和6个驻地单位到社区报到,建立“居民点单、小区下单、共建单位接单”的服务模式,形成小区治理最大合力。二是提速业委会组建。推创“业委会31天快速组建设”,目前70个小区均已启动业委会组建程序并全部完成,组建率100%。三是拓宽红色覆盖面。发布《党员到小区报到倡议书》,依托线下走访和组织部大数据,实现小区党支部组建全覆盖(建制式46个,功能型24个),池店的7家物业公司也全部完成党组织组建,有效发挥“红色物业”作用;点对点推进红色业委会组建,建立业委会候选人“人选库”,目前有54个业委会委员委员数过半,占比80.59%。四是实行综合楼栋长。发动830名具有群众工作经验,热心奉献的业主担任楼栋长,制定富有池店特色的“小区楼宇微心服务公示牌”在各楼公示,切实发挥党建引领、服务需求、志愿服务作用,为社区治理增添“栋”力。

聚焦民生工程 提升居民幸福

落实民生实事。池店镇聚焦居民群众反映最多的问题,发动小区每月立足实际策划实事并动态更新推进。2024年11月初至今年3月中旬,累计计划为小区办实事1051件,已完成881件,切实



聚焦民生工程 提升居民幸福

解决小区“关键小事”。攻坚瓶颈难题。面对安置小区设备老化、资金困境等导致消防管网运转、电动车充电等重点遗留难题,实施一难题一方案,多方筹集改造资金。目前已经整改并销号28件,其中消防管网整治11件,电动车停车位17件;该镇还将6个资金缺口大、硬件设施薄弱、急需整治的老旧小区打包成“老旧小区改造项目包”,正向上申请中央预算资金2780余万元。创建“美好家园”。对照上级任务安排,结合精细化考评成果,梳理2批参与创建工作,其中第1批23个、第2批18个,围绕“党建引领”“教育惠民”“联动服务”“科技兴区”等10项特色类型,分门别类打造多元化特色小区品牌。目前已对首批创建小区进行逐一实地考评,及时归纳经验作法6条,梳理不足纰漏35条;联合晋江市住建局开展现场培训和模拟考核3次,9家精细化考评未达标的物业公司经重点整治后,均以高分通过复核。严肃“拆违清非”。组织镇执法队、派出所、交警中队、市场监管所开展“专项执法”22次和“联合执法”行动26次。发现侵占公共空间235处,

督促现场整改121处,查处104处;发现市容管理33处,督促现场整改15处,查处18处。强化综合执法队和物业公司联动,实行“小微”侵占空间行为处置机制。开展“接访进小区”。党政领导每周带队到挂钩小区开展“面对面”大接访,同时首开“有事您说”诉求热线,截至目前共接待业主来访265人次,接访249批次325人次,收集问题和建议302件。联动共建服务。实施“属地+部门+小区+业主”的多方联动有效模式,主动对接泉州海关、供电公司、市场监督等部门签订共建协议书,常态化在小区开展“海监护小区”“电力暖小区”等一系列公益活动。不断增大小区收益。多方破解小区收益瓶颈,行动以来指导小区(不包含政府投资)累计投入资金465.28万元,建设一批小区收益服务项目。经统计,辖区内小区共腾出空间185处14223.11平方米,增设充电桩4603个,新增停车位5492个其中小区车位991个、电动车车位4501个,全年预计可增加小区收益360.25万元。

接下来,池店镇将持续发挥党建引领作用,深化小区治理,通过联合执法维护小区秩序,注重基础设施改造以建设美丽家园。同时进一步倡导共建共享、实施多元联动服务,全面提升小区管理品质,确保居民生活在和谐、安全、舒适的环境中,共同打造居民心中的“幸福港湾”。(融媒体记者陈榆 郑巧真 通讯员林煌灿 文/图)