

热烈祝贺

泉州市丰泽区丰泽街道办事处
荣膺“2024年度泉州市社区物业管理提升样板街道（乡镇）”丰泽街道：探索“1234”工作模式 赋能基层治理提质增效
党建筑牢根基，多点发力提升居民生活幸福感

丰泽街道开展物业管理提升工作现场拉练活动

自2024年以来，丰泽街道积极响应市、区物业管理提升工作要求，探索出“1234”工作模式（“一条主线，两个目标，三个抓手，四项重点”）。经精心规划与统筹推进，在小区业委会组建、群众满意度提升等多方面成果显著，基层治理成效日益凸显。

丰泽街道培育了明鑫花苑、兴淮花苑等示范典型，吸引省、市、区各级调研观摩50余次。多项经验做法在学习强国平台等市级以上主流媒体载体刊发超百篇次。“大物业”联席协商机制、社区领办物业等经验在省市推广，“红色物业服务模式”入选全省典型案例，并代表丰泽区

在全市物业提升工作会议上发言，展现丰泽实力。

“一条主线”引领党建新格局

丰泽街道坚持党建引领这一主线，精心构建“街道党工委—社区党委—小区党支部—党员楼栋长”的组织链条。为确保这一链条有效运行，安排4名处级干部挂钩片区、67名科级干部包干小区，深入推进社区“大党委”、小区“大物业联席会”等议事协调机制。通过凝聚法官、民警、律师和红色矩阵等多元力量，将小区治理的各个方面紧密联系起来，织密小区治理“一张网”。着力延伸党建

触角，在辖区内积极推动组建90个小区党组织，发动500余名党员担任楼栋长，实现了党的工作全域覆盖，并且通过打造“一社区一典型”，组织开展物业管理提升工作现场拉练活动，让各社区前往8个社区的典型小区现场观摩学习，然后召开点评会。这种方式激发了各社区拓宽工作思路的积极性，营造出“比、学、赶、超”的良好氛围。

“两个目标”助推业委会物业升级

“专班制”攻坚业委会组建。针对业委会“启动难、选举难、履职难”问题，街道成立专班，通过重点调度、科学谋划、循因施策，梳理任务清单并推进落实。目前，累计组建小区业委会121个，组建率98.37%，位居丰泽区前列。如明鑫花苑小区业委会率先规划10件实事，开启居民规范自治新路径。

“差异化”推动物业服务覆盖。街道坚持“市场运作、街居兜底”原则，探索“大物管”模式。创新拆墙并院、连片共管、带资入场等方式，推动78个条件成熟小区引入市场化物业；统筹街居自办9家物业公司接管26个老旧小区。源淮社区领办物业公司进驻兴淮花苑后，小区物业费、停车费缴交率上升，老旧小区重焕生机。

“三个抓手”化解基层治理难题

抓宣传发动打破“单向发力”。丰泽街道采用“线上+线下”宣传策略。线上，利用238个网格群、基层小微权力监督微信群转发物业管理政策法规及推文视

频2000余次；线下，印制分发宣传海报、标语2万份，营造全民参与氛围，解决基层治理“单向发力”问题。

抓分类施策解决“良莠不齐”。街道“一区一策”梳理130份小区问题清单，将小区分为“好”（37个）、“中”（81个）、“差”（12个）三等，从“推广、提升、强基”角度分类施策。聘请16名物业服务质量监督员分区监督，确保提升工作落实、整改闭环，改善小区物业服务质量。

抓建章立制弥补“管理缺位”。街道指导督促业委会、物业向业主承诺，完善小区“居民公约”，推行公共收益“双章三审”管理制度。依托“邻里议事厅”等平台，解决乱停车、物业费纠纷等矛盾问题300余个，化解基层治理“管理缺位”难题。

“四项重点”夯实基层治理根基

硬件提档完善社区设施。围绕基础设施、车辆管理等短板，2024年丰泽街道新增680个电动车停放充电位。聚焦“一老一少”需求，增设18处老年人活动场所和35套儿童游乐设施。建立66个小区党群服务站，由小区党支部牵头，联合业委会、物业推进基础设施完善、环境卫生整治、规范公共收益等工作，办好10件惠民实事。

执法提效联合集中整治。以街道综合执法队为基础，协调区级执法力量，针对小区公共收益、占用公共空间等问题开展联合执法937次，督促整改问题1544处，开具执法文书72份，提升物业管理整治成效。

安防提标筑牢安全防线。街道聚焦

“消防安全、小区外墙脱落整治、高空抛物”等安全问题补齐短板。按小区情况梳理消防、外墙脱落问题明细，分类建台账，明确责任人与整改时限。协调国企建筑公司开展除险修复公益服务。已整改13个外墙脱落小区，31个正在整改；已整改80个消防无水小区，13个正在整改。如海关宿舍小区通过申请公维金、居民自筹资金，完成消防设施改造，打造老旧小区消防改造样板。

解纷提速提升群众满意率。街道增设9个街居物业投诉专线，落实物业纠纷限期办理、回访闭环机制，有效提升群众满意率。

丰泽街道的“1234”工作模式成效显著，为基层治理提供了可供借鉴的范例。从党建引领到重点突破，从解决业委会与物业问题到攻克治理难题，工作扎实推进，赢得了居民的认可与好评。未来，丰泽街道将持续深化该模式，为居民创造更优质生活，推动基层治理迈向新的高度。

（融媒记者杨秋香 陈永清 通讯员林晶莹）



丰泽街道兴淮花苑小区的现代化建筑外观

热烈祝贺

泉州市丰泽区东湖街道办事处
荣膺“2024年度泉州市社区物业管理提升样板街道（乡镇）”

党建引领促提升 东湖街道物业管理焕新颜



东湖街道新建的社区文化空间

2025年3月，东湖街道物业管理提升工作交出了一份亮眼的成绩单。自丰泽区物业管理“四升一降”专项行动开展以来，东湖街道以党建引领为核心，以问题为导向，以整改为关键，以见效为目的，全面推动小区物业管理水平提升，切实改善居民生活环境，增强群众获得感、幸福感和安全感。

融媒记者 杨秋香 陈永清
通讯员 温腾龙

党建引领
夯实基层治理根基

东湖街道充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用，推动基层治理向小区末梢延伸。街道先后成立44个小区党支部、

132个党小组，配备126名党员街巷长和楼栋长，构建起“社区党委—小区党支部—楼栋党小组—党员楼栋长”四级组织体系。同时，街道创新推动12个业委会主任与小区党支部书记“一肩挑”，进一步强化了党组织的领导力和凝聚力。

在业委会组建方面，东湖街道通过提前介入机制，鼓励在职党员、退休干部和社区“两委”参与业委会选举，累计成立业委会（含临时管理委员会）95个。其中，党员人数过半的业委会占比达81.81%，形成了“红色业委会”的鲜明特色。

问题导向
办好民生实事

东湖街道坚持问题导向，逐个小区建立“1名科级干部+1名法官+1名警

官+1名网格员”工作专班，推动37名区直单位和街道科级干部、14名法官、6名片警、67名社区网格员下沉小区，聚力解决群众关心的关键小事。通过开展“为民服务10件实事”活动，街道累计修复破损路面、绿地裸露393平方米，新增电动车停放点550个、充电桩400个，维保电梯54部，整治外墙脱落问题，疏通下水道31个小区，修复公共照明灯具223个，清退更换保安20名，组建46支小区志愿服务团队，开展志愿活动86场。

此外，街道联合区住建、消防、派出所等部门开展“联合执法进小区”专项行动，对违规装修、乱搭乱建、侵占公共空间等行为进行集中整治。通过公共收益联合整治，街道督促39家物业公司开设公共收益银行账户，规范57个小区公开公示公共收益。

常态长效
固化工作机制

为持续推进物业管理长效机制建设，东湖街道探索形成“议事协商”“分类推进”“典型引路”三大工作机制。通过“格下言事”“楼栋议事角”等议事路径，街道征集“金点子”36个，并推选律师、会计师、工程师等专业技术人才组建“厝边帮帮团”，为小区管理提供专业咨询96条。同时，街道推行“党支部议决制度”，推动天然气管道改造、户外运动场地及儿童乐园更新等60项举措落地实施。

针对中高端小区、普通小区、安置房小区等小区类型，探索“8+2”样板培育计划，形成太平洋花园“1+4”工作法、国际

星城“五字工作法”、东湖新村“社区兜底”机制、尚园小区“四有”治理模式等经验做法。其中，东湖新村作为全市物业管理提升工作现场观摩点。

创新举措
提升监督效能

东湖街道不断创新监督机制，组建物业管理“四升一降”专项行动监督员队伍，发动退休干部、党员、人大代表、政协委员等力量，收集群众意见建议，目前已收集问题10个、建议4条。同时，街道在各小区推选3-5名威望高、具备专业知识的业主成立监事会或顾问组，监督业委会依法履职，并为业主释疑解惑。目前，已成立监事会、顾问组25个，其余小区正在有序推进中。

此外，街道探索业委会委员选举新模式，参照人大代表划区推选模式，选举产生的委员对推选区域事务具体负责，服务更具针对性，有效提高了业主满意度。

成效显著
群众获得感持续提升

通过一系列扎实举措，东湖街道物业管理水平显著提升，群众获得感持续增强。物业投诉件从2024年9月的110件降至2025年2月的4件，降幅达96.36%。小区整体面貌焕然一新，居民生活环境得到明显改善，睦邻和谐、友善的社会主义核心价值观观深入人心。

东湖街道物业管理提升工作不仅为居民营造了更加和谐、美好的居住环境，

也为全区乃至全市的基层治理提供了宝贵经验。未来，东湖街道将继续坚持党建引领，深化创新举措，推动物业管理水平再上新台阶，为居民幸福生活保驾护航。



尚园小区外墙脱落整治中



尚园小区外墙脱落整治后