

# 中国共产党泉州市洛江区马甲镇委员会

泉洛马委〔2024〕82号

## 关于印发马甲镇物业管理提升工作方案的通知

各有关村，镇机关有关部门，镇直有关单位：

经研究决定，现将《马甲镇物业管理提升工作方案》印发给你们，请认真组织实施。

中共洛江区马甲镇委员会

洛江区马甲镇人民政府

2024年11月14日

# 马甲镇物业管理提升工作方案

为贯彻落实市委市政府、区委区政府物业管理提升专项行动部署，切实提高马甲镇住宅小区物业管理水平，结合马甲实际，制定本方案。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十届三中全会精神，认真贯彻落实习近平总书记在福建考察时强调“提升党建引领基层治理效能”工作要求，坚持问题导向、分类施策，下大力气改善住宅小区的居住环境、物业服务和治理机制，解决住宅小区内群众天天有感的关键小事，提高群众的获得感、幸福感、安全感。

## 二、工作目标

通过深化开展物业管理提升行动，至 2024 年底，实现住宅小区党组织覆盖率 100%，力争业委会组建率 50%，物业领域信访投诉量同比下降 15%以上，打造湖景豪园示范小区，推动解决一批居民反映强烈的物业管理问题，完成物业管理提升年度各项任务目标；从 2025 年起，持续推进物业管理长效机制建设，辖区内住宅小区物业管理保持较好服务水平，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

## 三、工作措施

1. **摸清底册，推行分类管理。**全面摸清 5 个住宅小区的党组织、业委会、物业服务、硬件设施、社情民情等情况，按照示范

小区（物业管理服务好、经验做法可推广）、提升小区（基础条件较好、提升空间较大）、重点小区（基础条件一般、存在难点堵点需要攻克）分类管理，力促示范小区管理水平更优、提升小区实现升级进位、重点小区难点堵点突破。

**2. 凝聚合力，落实挂钩联系。**在区领导、区直单位和区直单位科级干部挂钩住宅小区的基础上，按照一个住宅小区一名镇科级干部、一名乡镇干部、一名村干部的挂钩要求，安排镇村干部挂钩 5 个住宅小区，实现挂钩全覆盖。主动加强与挂钩区领导和区直单位的沟通联系，整合资源力量推动工作落实。

**3. 任务清单，逐项对单销号。**镇挂钩科级干部牵头，会同挂钩区领导和单位、村、业委会、物业公司，围绕落实“八大行动”“十件实事”“四升一降”等规定动作及总结经验做法、破解物业管理难题等自选动作，坚持问题导向，聚焦居民需求，梳理制定住宅小区物业管理提升任务清单，抓好落实。

**4. 树立典型，打造示范小区。**要高标准、高品质推进落实示范小区建设，真正把湖景豪园做成示范小区、标杆小区，选树可看、可学、可推广的物业管理先进典型，营造“比、学、赶、超”的良好氛围。

**5. 勇于突破，组建业委会。**镇挂钩科级干部牵头，党建办、规划办要推动条件成熟的住宅小区尽快组建业委会，指导加强业委会成员的物色、动员、推荐和资格联审，确保新组建业委会成员 50%以上为党员，推动业委会及时建立党组织，完善规范履职机制，为住宅小区治理注入红色力量。

**6. 整合资源，提升物业覆盖率。**根据部分住宅小区由村代管

实际情况，因地施策，整合资源，结合马甲镇环卫一体化及绿化管养服务项目，探索试点“大物业”管理模式，推动无物业住宅小区逐步实现从“靠村管”“居民自管”到“有物业管”的发展新路径，力促管理全覆盖、服务无死角、响应更高效。

**7. 落实机制，提升服务效能。**坚持边推进、边总结、边完善、边提升，落实“乡镇吹哨、部门报到”联动机制、“三官一律”进小区、司法联盟协商共治、执法力量进小区、“为民服务10件实事”等机制，推进住宅小区物业管理共商共治，矛盾纠纷多元化化解调处，物业管理执法和服务效能提升。

**8. 分类施策，破解管理难题。**聚焦住宅小区居民最经常反映的保安不“保”安、保洁不“保”洁、消防系统损坏、电动自行车停放充电难、电梯频繁故障、车辆停放无序、下水道堵塞、路面破损、公共照明不足、绿地裸露等问题，开展问题大排查大摸底，建立问题清单，先易后难，逐个突破，分批解决，提升住宅小区整体面貌和居住品质。

#### **四、工作保障**

**（一）加强组织领导。**成立镇主要领导为组长，相关镇领导为副组长，相关职能股室和各有关村书记为成员的工作领导小组，领导小组下设8个职能组，同时建立定期会商、联席会议制度，及时解决物业领域存在的困难和问题。集中攻坚期间，各职能组从成员单位抽调业务骨干集中会商，推动各项任务落地见效。

**（二）严格督导检查。**8个职能组分别由6位镇领导担任组长，副组长由相关股室负责人担任，成员由相应股室工作人员组

成。原则上每组每月开展不少于1次督导，同时建立督促指导、检查评估、情况通报机制，对住宅小区物业管理实施日常监督检查，每次通报检查情况；对工作推进较慢、不见实效的物业服务企业，及时下发工作提醒函、整改通知书，定期提醒约谈。

**（三）加大宣传力度。**充分利用电视、网络、融媒体，广泛宣传物业管理政策法规和优秀物业项目经验做法，深度挖掘和广泛宣传小区典型案例、先进人物和事迹，引导社会各方及广大业主积极参与整治提升行动，形成全民参与、齐抓共管的良好局面，促进物业行业高质量发展

- 
- 附件：1. 马甲镇物业管理提升工作领导小组  
2. 马甲镇住宅小区挂钩联系安排表  
3. 马甲镇XX小区物业管理提升任务清单  
4. 马甲镇XX小区为民服务“10件实事”清单闭环表

## 马甲镇物业管理水平提升工作专班

- 组 长：柯文清 马甲镇党委书记  
刘泉彬 马甲镇党委副书记、镇长
- 第一副组长：李小龙 马甲镇党委副书记、政法委员
- 常务副组长：兰志兴 马甲镇党委组织委员、统战委员
- 副 组 长：林聪成 马甲镇党委宣传委员、副镇长  
吴永彤 马甲镇党委委员、派出所所长  
郭柏鋈 马甲镇社会事务服务中心主任
- 成 员：陈杰军 马甲镇纪委副书记  
林聪平 马甲镇财政所所长  
王永池 马甲镇村镇规划建设管理办公室主任、团委书记  
陈建东 马甲镇村镇规划建设管理办公室副主任、团委副书记  
郑明城 马甲镇政府经济发展办公室副主任、一级科员  
朱仁平 马甲镇政府妇联副主席、一级科员  
杜世文 马甲镇政府社会事务和社会治理办公室副主任、一级科员  
杜安枝 马甲镇武装部副部长  
吴敏义 马甲镇综合执法队副队长、八级职员  
谢嘉安 马甲镇政府一级科员  
郑少斌 马甲镇政府一级科员  
林萍萍 马甲镇综合便民服务中心专技人员  
蔡志达 马甲镇综合执法队职员

蓝小河 马甲交警中队长

邓建壮 马甲市场监管所副所长、四级主任科员

黄雅蓉 马甲派出所副所长

谢昌铨 马甲消防救援站副站长

刘伟鹏 马甲司法所工作人员

苏忠华 马甲镇马甲村党总支书记、村委会主任

吴志权 马甲镇新庵村党总支书记、村委会主任

李连成 马甲镇洋坑村党支部书记、村委会主任

领导小组下设综合协调组、组织提升组、宣传动员组、物业服务品质提升组、投诉信访处置组、联合执法处置组、安防队伍建设组、督导落实组等 8 个小组。

### **(一) 综合协调组**

组 长：郭柏鋈 马甲镇社会事务服务中心主任

副组长：陈建东 马甲镇村镇规划建设管理办公室副主任、  
团委副书记

谢嘉安 马甲镇政府一级科员

主要职责：负责领导小组日常事务，统筹协调、数据收集、文件起草、会务保障等工作；做好物业领域整改全局规划，细化工作计划和目标；定期汇总分析情况，加强会商研判、协调调度；承办领导小组交办的其他任务。

### **(二) 组织提升组**

组 长：兰志兴 马甲镇党委组织委员、统战委员

副组长：朱仁平 马甲镇政府妇联副主席、一级科员

主要职责：负责推进物业企业、业委会、住宅小区党组织建设；

建立规范工作机制，推进业委会工作导则及流程完善，建立规范履职机制；推动符合条件的“三有”物业服务企业党组织全覆盖；开展业委会组成人员的资格审查工作。

### **(三) 宣传动员组**

组 长：林聪成 马甲镇党委宣传委员、副镇长

副组长：林萍萍 综合便民服务中心专技人员

主要职责：负责制定物业管理提升行动宣传方案，分步骤做好宣传发动、物业领域法律法规宣传、先进典型推广、行动成效展示等工作，营造立行立改浓厚宣传氛围。

### **(四) 物业服务品质提升组**

组 长：郭柏鋈 马甲镇社会事务服务中心主任

副组长：陈建东 马甲镇村镇规划建设管理办公室副主任、  
团委副书记

主要职责：负责管理维护物业服务市场秩序、管理人才建设、综合执法、违法行为处置、小区环境整治提升等工作。

### **(五) 投诉信访处置组**

组 长：李小龙 马甲镇党委副书记、政法委员

副组长：杜世文 马甲镇政府社会事务和社会治理办公室  
副主任、一级科员

主要职责：负责建立物业领域投诉快处机制，分析研判，精准派处；建立处置小组，建立物业联席会议制度；做好投诉问题的分级处置、督办跟踪、考核评价、跟踪回访等工作。

### **(六) 联合执法处置组**

组 长：刘志福 马甲镇综合执法队队长

副组长：骆杰龙 马甲镇执法中队队长

陈建东 马甲镇村镇规划建设管理办公室副主任、  
团委副书记

主要职责：统一调度开展联合执法，研究协调解决居民反映的物业管理服务等小区治理相关问题。负责开展“侵占小区公共空间”专项排查，会同区城管局开展“拆违清非”行动。

### **（七）安防队伍建设组**

组 长：吴永彤 马甲镇党委委员、派出所所长

副组长：黄雅蓉 马甲派出所副所长

主要职责：负责加强安防人员资格审查及管理；制定安防队伍行为规范，定期开展联合培训、实战演练，提升整体素质和应急处置能力；建立“警保联动”一体化工作机制。

### **（八）督导落实组**

组 长：李小龙 马甲镇党委副书记、政法委员

副组长：陈杰军 马甲镇纪委副书记

谢嘉安 马甲镇政府一级科员

主要职责：坚持目标导向、问题导向、结果导向，加强各职能组工作落实情况督促指导、检查评估、比拼晾晒；对责任落实不力、工作进度滞后的予以问责问效。

领导小组成员如有变动，由成员单位相应岗位人员自行递补，报领导小组备案，不再另行发文。

附件 2

马甲镇住宅小区挂钩联系安排表

序号	小区名称	所属社区	挂钩区领导	挂钩单位	单位挂钩 科级干部	乡镇挂钩 科级干部	乡镇挂钩 干部	村挂钩 干部	备注
1	湖景豪园	马甲村	张小桥			刘泉彬	郑少斌	杜险治	
2	洋坑安置房小区	洋坑村	彭朝顺			林思文	林太平	李连成	
3	锦绣花苑	马甲村				纪朝龙	王永池	苏忠华	
4	马甲安置房小区	马甲村				纪朝龙	王永池	苏忠华	
5	新庵安置房小区	新庵村				李小龙	王邦坦	吴继专	
6									
7									
8									

附件 3

## 马甲镇 XX 小区物业管理提升任务清单

基本情况	包括小区交付时间、占地面积、建筑面积、楼栋数、入住人数、入住率、物业费缴费率、党组织和党员、业委会、物业等情况。					
挂钩情况	区领导： 乡镇科级干部：	区直单位： 乡镇干部：	区直科级干部： 社区干部：			
序号	工作任务	完成时限	责任领导	社区责任人	小区责任人	备注

附件 4

马甲镇XX小区为民服务“10件实事”清单闭环表

填报单位：

问题分类	具体问题情况	推进措施	完成时间节点	完成情况	责任部门	责任人	年 月 日	备注
保安不“保”安								
保洁不“保”洁								
消防系统损坏								
电动自行车								
电梯频繁故障								
车辆停放无序								
下水道堵塞								
路面破损								
公共照明不足								
绿地裸露								



