

中共唐山市委文件

唐发〔2020〕10号



中共唐山市委 唐山市人民政府 坚持党建引领深入推进“六位一体” 社区治理体系建设的实施意见

(2020年7月7日)

为坚持和加强党对城市工作的全面领导，夯实党在城市的执政基础，有效提升应对突发事件能力，切实提高城市治理体系和治理能力现代化水平，根据中央和省委有关文件精神，现就坚持党建引领，深入推进“六位一体”社区治理体系建设，提出如下实施意见。

一、总体要求和目标任务

1.总体要求。深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，聚焦“三个努力建成”和“两个率先”目标要求，坚持以党的建设为引领，以理顺物业管理体制机制为抓手，深入总结疫情防控社区治理经验，建立健全社区党组织、居委会、业委会、物业服务企业、楼门长、综合服务站“六位一体”社区治理体系，实现党领导下的政府治理、社会调节、居民自治良性互动，更好服务“三创四建”“一港双城”建设，推动党领导基层治理能力全面提升、城市基层党建系统建设和整体效应全面凸显、人民群众获得感幸福感安全感全面增强，为建设繁荣舒适美丽的现代化沿海城市提供坚强保证。

2.目标任务。围绕构建党建引领下的社区治理新格局，坚持试点先行、分层推进、全面提升。2020年12月底前，党建统领“六位一体”社区治理格局基本形成，全市社区“六位一体”建设达标率达到50%，培育一批可推广、可复制的精品示范社区；2021年6月底前，全市社区“六位一体”建设全部达标，精品示范社区达到1/3以上，向建党100周年献礼；2021年12月底前，进一步巩固提升，提质增效，城市基层党建示范市创建取得显著成果。

二、健全党建引领“六位一体”社区治理组织架构

3.发挥街道（乡镇）社区党组织领导作用。发挥街道（乡镇）社区党组织对本地区工作和基层社会治理的领导作用，支持和保

证各类组织充分行使职权,引领基层各类组织坚定正确政治方向,激发党建引领“六位一体”社区治理效能。深入推进社区党组织标准化规范化建设,整顿转化软弱涣散党组织,建强基层“战斗堡垒”,不断增强社区党组织的政治功能和组织力。加强区域化党建,全面推行社区“大党委”工作机制,以党建整合辖区内信息、阵地、文化、服务等资源,实现区域内各领域党组织互联互通,提升城市基层党建整体效应。[责任单位:市委组织部、市民政局,各县(市、区)党委,含开发区(管理区)党工委,下同]

4. 加强党对基层自治组织的领导。综合考虑人口规模、管理幅度、服务半径、公共资源配置等因素,一般以1500—3000户左右居民设置一个社区居民委员会。全面实行社区党组织书记通过法定程序担任社区居民委员会主任、“两委”班子成员交叉任职。深入推行社区“一征三议两公开”工作法,推动基层治理民主化。健全党领导下的社区居民自治机制,构建以社区党组织为统领,居委会为基础,物委会、业委会、物业服务企业共同参与的工作架构。坚持党建带群建,培育公益性、服务性、互助性社会组织和群众活动团队,指导专业规范运作、依法依规办事。[责任单位:市委组织部、市民政局,市总工会、团市委、市妇联、市残联,各县(市、区)党委]

5. 规范业主委员会建设。业主委员会在党的领导下开展物业管理活动,在街道(乡镇)监督下依法履行职责。街道(乡镇)按照规定程序组织召开业主大会,选举产生业委会,业委会由5

至 11 人单数组成。街道社区严格把好业委会候选人人选推荐关、审查关和选举组织关,引导和支持业主中的党员、“两代表一委员”、机关企事业单位经历人员参选业委会,业委会中党员比例原则上不低于 60%。加强对业委会及业主的政治引领,积极推进在业委会建立党组织和发展党员工作,将党组织设立情况纳入业委会备案要求。制定业委会成员管理办法,建立业主大会、业委会印章使用由社区物委会监管制度,规范业委会对各类资产资金的处置方式,完善业委会经费使用公示和审计制度。[责任单位:市住房城乡建设局、市委组织部、市民政局,各县(市、区)党委]

6. 打造“红色物业”。把物业服务企业党建纳入基层党建工作体系,依托物业服务企业主管部门成立物业服务企业党组织,指导有 3 名以上正式党员的物业服务企业建立党组织,暂不具备建立党组织条件的,由物业服务企业所在街道选派党建指导员,帮助开展党的工作。加大在物业服务企业发展党员力度,确保职工数量 50 人以上的物业服务企业全部有党员。通过“双向进入、交叉任职”,加强社区党组织对物业服务企业的领导,打造“红色物业”企业。实施物业服务企业党组织属地管理与业务主管部门行业指导双重管理机制,物业服务企业党组织一般隶属于街道党工委领导,跨区域经营的物业服务企业,原则上保持隶属关系不变,接受所在街道社区党组织的监督指导。物业服务企业主管部门将党建工作情况作为物业服务招投标、信用信息管理评级、行业评先树优的重要依据,推动物业服务企业将党建工作要求写入公司

章程。[责任单位：市住房城乡建设局、市民政局、市委组织部，各县（市、区）党委]

7. 选齐配强楼门长和网格员。推行“楼门微治理”，推进社区治理向小区治理、楼门治理深化，缩小治理单元。通过居民自荐、居民推荐、组织考察相结合的形式，真正把责任心强、热心为居民服务的人，特别是将党员志愿者推选为楼门（栋）长，选派优秀楼门（栋）长担任兼职网格员，建立网格员+楼门（栋）长网格治理组合模式，充分发挥在掌握居民情况、反映社情民意、开展宣传教育、组织互助活动、调解邻里纠纷等方面的积极作用，动员引导本楼栋本网格居民加强自我教育、自我管理、自我服务、自我监督。[责任单位：市委组织部、市民政局、市委政法委，各县（市、区）党委]

8. 建好社区综合服务站。社区综合服务站是政府公共服务延伸到社区的工作平台，是社区党群服务中心建设的重要组成部分。整合乡街改革服务项目和资源，将街道下沉的党群服务、公共服务、社会服务以及有关部门需由社区协办事项纳入综合服务站。结合社区党群服务中心建设，按照场所达标、设备齐全、制度健全、标识统一要求，高标准建设社区综合服务站，设置一站式办理窗口，推行“一窗受理、全科服务”模式，建立健全AB岗、错时上下班、节假日值班值守、代办服务等工作制度，为社区居民提供全方位、全过程优质服务。[责任单位：市委组织部、市民政局、市行政审批局，各县（市、区）党委]

三、完善党建引领“六位一体”社区治理运行机制

9. 建立多方联动机制。按照“党建引领、行业主管、属地主责、基层主抓”的原则，充分发挥城市基层党建四级联动机制作用，将“六位一体”社区治理体系建设纳入各级城市基层党建联席会议，定期组织涉及城市建设、公共服务等部门研究解决问题，建设功能完备、运转顺畅的社区治理体系。市、区党建联席会议加强顶层设计和部门协作，结合全市老旧小区改造提升，研究协调解决社区封闭管理、门禁系统、视频监控、停车管理、电梯加装、社区医疗、社区养老、日间照料等重难点问题。街道社区党组织牵头建立物委会、业委会、物业服务企业和辖区治理力量共同参与的社区管理工作机制，联动巡查、联动分析、联动处置，研究解决环境改造、公共设施改善等重大事项和物业服务管理中存在的矛盾问题，不断提升社区居民获得感幸福感安全感。[责任单位：市委组织部、市民政局、市住房城乡建设局、市委政法委、市公安局，各县（市、区）党委]

10. 推行“双向进入、交叉任职”。推荐符合条件的社区“两委”班子成员或网格党支部书记、党小组长，通过法定程序进入业委会，有条件的可兼任业委会主任；推荐懂法律法规、熟悉物业工作的社区“两委”班子成员担任物业服务项目义务质量监督员。街道和社区党组织加强统筹协调，鼓励优秀业委会党员负责人担任社区党组织兼职副书记，物业服务企业（项目）党员负责人担任社区党组织兼职委员；鼓励优秀业委会委员、物业服务企

业（项目）负责人担任社区居委会兼职委员。建立社区党组织与业委会、物业服务企业党组织党课联上、活动联办、工作联抓等制度，形成同频共振、同向发力的工作机制。[责任单位：市住房城乡建设局、市委组织部、市民政局，各县（市、区）党委]

11. 理顺物业管理体制机制。结合深化乡镇和街道改革，压实街道对属地物业管理职责，理顺街道物委会物业管理职能，由街道党工委书记兼任街道物委会负责人，加强党对物业管理的领导。强化街道（乡镇）社区建设和物业监督管理办公室职能，建立物业服务日常巡查、投诉处置、综合评价等机制，承担街道物委会的具体职责。社区物委会推选社区党组织书记兼任物委会负责人，建立以社区党组织为主导，物委会、业委会、物业服务企业等共同参与的物业服务管理机制。对不具备成立业委会条件或业委会不能正常履行职责的，由社区物委会代行业委会职责。[责任单位：市民政局、市住房城乡建设局，各县（市、区）党委]

四、优化党建引领“六位一体”社区治理服务功能

12. 推动综合执法力量下沉。建强街道（乡镇）综合行政执法队伍，实现一支队伍管执法，建立社区日常巡查执法和应急执法工作制度，推动执法力量下沉。发挥综合指挥和信息网络平台作用，建立由住建、城管执法、公安、司法、消防、市场监管、生态环境、自然资源和规划等部门及水、电、气、暖各专业经营企业共同参与的综合执法联动机制，解决小区内违章搭建、圈占绿地、占用消防车通道、电动自行车违规充电、住宅违规装修、

噪音污染等违法违规行为和管理中的重点难点问题，实现“社区吹哨、部门报到”，及时解决群众诉求，维护群众合法权益。[责任单位：市委编办、市委政法委、市住房城乡建设局、市城市管理综合行政执法局、市民政局、市公安局、市司法局、市应急管理局、市市场监督管理局、市生态环境局、市自然资源和规划局、市消防支队，各县（市、区）党委]

13. 实现物业服务管理全覆盖。指导街道社区根据小区类型和物业服务企业情况，探索不同路径和模式，因地制宜，精准施策，强化社区物业管理。对实行专业化物业服务的住宅小区，在摸清居民基本结构、业委会运行情况、物业服务企业基本情况基础上，加强物业服务监督检查，规范物业服务行为，提升群众满意度。对自行管理的住宅小区，街道、社区在登记服务内容、收费标准等信息基础上，指导规范开展服务。对无物业管理的老旧小区，可以通过试点组建公益性企业化物业服务实体，实行专业化物业管理；也可以采取组建自助物业服务站、购买社会服务等多种方式，提供准市场化物业服务，进行过渡解决。[责任单位：市住房城乡建设局、市民政局，各县（市、区）党委]

14. 推进“全要素”社区治理网格建设。依托综治网格，由政法部门牵头，以街道为单位，将应急、城管、生态环境等有关部门在基层设置的网格进行整合，将基础信息采集、社情民意收集、安全隐患排查、矛盾纠纷化解、政策法规宣传、民生服务代办等各项工作落实到网格，实现“多网融合、一网统管”。加快构建集

党务、居务、社会事务和便民服务为一体的社区综合管理服务平台，坚持“采办分离”，建立“发现—推送—处置—协调—监督—反馈”管理机制，对发现的问题、接到的投诉，社区能够自行解决的，及时就地解决；对需要协调解决的问题，通过物委会、业委会和物业服务企业三方联动解决；对需要街道推动解决的复杂问题，及时上报街道分析研判作出处理；对跨区域、跨部门的问题，通过召开社区治理工作联席会议协调解决，形成问题流转解决和满意度评价的线上机制。建立“12345”物业服务问题直接转办机制，推动群众诉求“快速响应、接诉即办”，做到民有所呼、我有所应。[责任单位：市委政法委、市委组织部、市民政局、市住房城乡建设局、市应急管理局、市城市管理综合行政执法局、市生态环境局，各县（市、区）党委]

15. 健全社会化服务体系。深入开展志愿服务，发挥社区“两委”干部、在职党员示范引领作用，引导“双报到”单位、物业公司、派出所、社区卫生服务站、社区党员、居民志愿者等积极参与，形成“服务他人、提升自我”“我为人人、人人为我”的志愿服务氛围。创新群防群治机制，借鉴“夕阳红巡逻队”“朝阳群众”“枫桥经验”等模式，实时了解和掌握社区治安信息，加强消防安全宣传，助力平安社区建设。推广“公益创投”模式，将社区服务项目纳入政府购买服务指导性目录，鼓励和引导各类市场主体参与家政、文化、物流等社区服务，优先支持党组织健全、公益性质明确、管理规范的社会组织获得服务项目。[责任单位：市委组织部、市民政局、市委政法委，各县（市、区）党委]

五、增强党建引领“六位一体”社区治理能力保障

16. 强化组织领导。各级城市基层党建联席会议发挥牵头抓总作用，按照一项任务、一名领导、一个专班、一套方案、一抓到底“五个一”工作机制，系统谋划、整体推进；组织部门加强统筹协调，做好党的建设和党建引领工作；民政部门作为物业管理改革牵头单位，将物委会统筹管理纳入社区治理，做好政策指导和协调服务；住建部门发挥职能优势，做好业委会、物业服务企业工作的指导、监督和管理；政法部门作为网格化管理主体责任单位，建立市县两级社区治理工作联席会议，健全议事协调机制，推动网格化管理实化细化；公安、司法、财政、人社、城管执法、应急管理、市场监督管理、消防等部门要强化责任意识，搞好协作配合。[责任单位：市直有关单位，各县（市、区）党委]

17. 建好基本队伍。落实《河北省社区工作者管理办法(试行)》要求，加快推进社区工作者职业体系建设，实行员额制管理，建立健全职业准入、教育培训、薪酬待遇、管理考核、激励保障、职业退出等基本制度，确保引得进、留得住、用得好，着力建设一支政治坚定、素质优良、能力突出、群众满意的职业化社区工作者队伍。[责任单位：市委组织部、市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局，各县（市、区）党委]

18. 加强资金统筹。加强对“六位一体”社区治理的工作支持和资源保障，统筹上级部门支持社区的政策，整合资金、资源、项目等，以社区党组织为主渠道落实到位，确保社区党组织有资源有能力为群众服务。严格落实每年城市社区10万元、城镇社区

5 万元的工作经费和城市社区 20 万元、城镇社区 10 万元的党组织服务群众专项经费，确保及时足额拨付到位。认真执行《唐山市城市社区党组织服务群众专项经费管理使用办法》，研究制定具体实施细则，发挥为民服务最大效益。[责任单位：市财政局、市委组织部，各县（市、区）党委]

19. 注重考核引导。把“六位一体”社区治理体系建设纳入各级党委、政府部门工作目标考核，考核结果作为领导班子和领导干部综合考核评价的重要内容，逐步建立以社区居民满意度为主要衡量标准的社区治理评价机制和评价结果公开机制。研究谋划党建引领推进“六位一体”社区治理的新思路新举措，围绕解决物委会业委会统筹管理、不同类型小区治理等方面存在的问题，努力探索可学可看可复制的经验做法。充分运用报刊、广播、电视等新闻媒体和网络新媒体，广泛宣传社区治理中的创新经验、突出成效和社区治理先进典型，推动形成全社会重视、关心、支持基层的良好氛围。[责任单位：市委组织部、市民政局、市委宣传部，各县（市、区）党委]

- 附件：1. 社区工作者职业体系建设若干措施
2. 业主委员会规范管理办法
3. 物业服务企业系统建设若干措施

（此件发至县处级）

附件 1

社区工作者职业体系建设若干措施

为深入推进党建引领“六位一体”社区治理，提升城市治理体系和治理能力现代化水平，着力建设一支政治坚定、素质优良、能力突出、群众满意的职业化专业化社区工作者队伍，根据《河北省社区工作者管理办法（试行）》，结合我市实际，就加强社区工作者职业体系建设提出如下措施。

一、规范职业准入制度

1. 明确准入范围。所指社区是指由县（市、区）人民政府批准设立，并在上级民政部门备案的城市社区和城镇社区。社区工作者是指包括社区党组织、社区居民委员会专职成员和由市、县（市、区）统一招聘的就业年龄段全日制社区工作人员。目前在岗社区工作者认定工作，要严格按照《河北省社区工作者管理办法（试行）》进行，实行任职资格县级联审制度，由各地组织部门牵头抓总，民政局、人社局、街道（乡镇）配合实施，严格把好社区工作者队伍入口关。

2. 实行员额管理。社区工作者实行员额制管理，人员数量根据社区规模、人口数量、管理跨度、居民构成、辖区单位数量等确定，保持适当规模，形成合理结构，每届进行一次员额总量调控。原则上每个社区不少于 5 人，以 1500 户常住居民为基准，每

增加 300 户左右增配 1 人。各县（市、区）根据本地实际情况研究确定社区工作者员额控制总数，每年报市级组织、民政部门备案。

3. 规范录用方式。社区工作者选聘一般通过社会公开招聘方式产生。选聘人员要符合《河北省社区工作者管理办法（试行）》规定的资格条件，持有《社会工作者职业水平证书》人员优先。注重从政治素质过硬、群众基础好、服务本领强的本社区居民、大学毕业生、复员退伍军人、大学生村官中选聘专职社区工作者。公开招聘需经县（市、区）党委、政府同意，由县级组织部门会同民政、人社等部门按照公开招聘有关规定执行。社区“两委”成员出现空缺时，可优先从在岗社区工作者中择优补充。

严禁县（市、区）直单位和街道（乡镇）擅自使用员额招聘人员，严禁超员额进入，严禁随意更改员额性质和使用范围。将上述问题纳入巡察工作重点内容。

二、健全教育培训制度

4. 健全培训体系。将社区工作者教育培训纳入基层干部培训计划，健全市、县（市、区）、街道（乡镇）三级培训体系，按照岗位职责和不同层次，分层分类开展政策法规、业务知识和专业技能培训。每年，市级重点抓好社区党组织书记示范培训，县（市、区）重点做好社区党组织书记兜底培训和社区“两委”骨干培训，街道（乡镇）组织实施初任培训、岗位培训和日常教育培训，组织优秀专职社区工作者赴先进地区学习交流，拓宽专职社区工作者视野。培训情况纳入社区工作者年度考核内容，作为续聘、晋

升、评先评优的重要依据。

5. **强化职业教育。**35 岁以下社区工作者应当参加国家社会工作者职业水平考试，力争通过 3 年左右的努力，每个社区有 2 名以上社会工作师。健全职业能力继续教育制度，取得《社会工作者职业水平证书》的人员，应当接受继续教育，不断提高职业素质和专业工作能力。鼓励和支持符合条件的社区工作者参与社区社会工作相关的本科及以上学历教育。

三、建立薪酬待遇制度

6. **核定职业层级。**严格对照省《社区工作者薪酬待遇实施细则》，按照工作岗位、社区工作年限、受教育程度、相关专业水平等综合因素核定相应等级，并进行动态调整，确保定有所依，不出纰漏，规范社区工作者岗位与等级相结合的职业体系。

7. **健全薪酬体系。**严格依据核定等级，精准确定社区工作者基本薪酬和绩效薪酬。各区社区工作者薪酬所需经费由市区两级财政负担，省财政直管县（市）所需经费由本级财政负担，列入年度财政预算。每年 9 月底前，各区对社区工作者基本薪酬总额按分担比例进行核算，经市委组织部、市民政局、市财政局联审后，列入市区两级财政预算。

8. **执行职业津贴。**社区工作者取得《社会工作者职业水平证书》并按照规定登记的，从次月起发放职业津贴。助理社会工作师每月不低于 50 元、社会工作师每月不低于 100 元、高级社会工作师每月不低于 200 元。具体标准由各地根据实际确定。

四、完善管理考核制度

9. 实行劳动合同管理。社区工作者实行聘用制，街道（乡镇）与选任、公开招聘的社区工作者签订劳动合同，办理相关手续，并建立健全社区工作者人事档案管理制度，档案信息主要包括：个人基本情况、劳动合同、学习和工作经历、岗位调整、薪酬待遇、绩效考核、教育培训和表彰奖励等情况。社区党组织书记档案由县级组织部门管理，其他社区工作者档案由街道管理。

10. 规范日常工作管理。明确社区工作者岗位职责，建立健全与之相配套的 AB 岗、错时上下班、节假日值班值守、分片包块、上门走访、服务承诺、结对帮扶、代办服务等工作制度。完善社区工作者日常管理，规范社区工作者日常考勤、加值班、病事假、窗口接待等工作制度。上级单位不得随意借调社区工作者。

11. 实施绩效考核管理。社区工作者任职期间实行年度考核评议，坚持组织考核与居民民主测评相结合。考核评议以社区工作者的岗位职责和所承担的工作任务为基本依据，全面考核社区工作者德能勤绩廉等各方面，重点突出工作业绩和群众满意度。考核结果分为优秀、称职、基本称职和不称职四个等次，作为薪酬发放、奖励惩戒、岗位调整和续聘解聘的依据。群众满意度低于 90% 的不得评定为优秀等次，优秀等次不超过街道（乡镇）社区干部总数的 20%。群众满意度低于 60% 的年度考评直接评定为不称职等次，街道党组织要对其诫勉谈话，当年不予发放绩效补贴。具体考核办法由各县（市、区）制定，街道（乡镇）组织实施。

五、强化激励保障制度

12. 实行社区党组织书记编制管理。连续任职满6年、考核称职的优秀社区党组织书记，按照省统一安排，纳入编制管理，所需编制从县（市、区）、街道（乡镇）总量内调剂。

13. 加大招录公务员和事业编制人员力度。畅通优秀社区工作者进入公务员和事业单位工作人员队伍的通道，加大从优秀社区党组织书记中招录公务员力度。县（市、区）事业单位招聘从事社区相关工作岗位，可根据岗位需求，适当放宽年龄、学历、专业等条件，设置户籍、社区工作经历等相关条件。

14. 加强社区工作者政治荣誉激励。加大从优秀社区工作者中发展党员、选拔人才力度，优先推荐评选劳动模范、优秀共产党员等荣誉称号。积极推荐政治素质好、工作实绩突出、参政议政能力强的社区工作者担任各级党代会代表、人大代表、政协委员等。

六、实施职业退出制度

15. 强化过错责任追究。坚持实事求是、有错必究，惩处与责任相适应、教育与惩处相结合的原则。专职社区工作者有下列情形之一的，年度考核应定为不称职档次，并追究相应责任：（1）违反《劳动合同》有关规定的；（2）群众满意度测评低于60%的；（3）担任党组织书记违规发展党员的；（4）因社情民情掌控不力，导致出现安全事故或群体事件，负有领导责任或直接责任的；（5）临时性中心工作和突发性应急事件处置中缺乏大局观念、不积极

配合的；(6)未完成上级布置的任务，拒不执行组织决定的；(7)其他国家相关法律法规和本地规定的追责情形。

16. 严格履行退出程序。社区工作者有下列情形之一的，依法免职、罢免或解除劳动合同手续：(1)违法违规违纪或者严重违反社区管理制度的；(2)参加邪教组织，从事地下宗教活动，组织封建迷信活动的；(3)无理上访或组织、蛊惑群众上访，影响社会稳定的；(4)严重失职、营私舞弊，给本社区和居民群众利益造成重大损害的；(5)连续旷工或者请假期满无正当理由逾期不归连续超过15天，或者一年内累计超过30天的；(6)连续2年考核不合格，不能胜任本职工作的；(7)主动提出辞职的，社区“两委”成员需履行相关免职程序，办理解除劳动合同手续，其他社区工作者直接办理解除劳动合同手续；(8)其他需要退出的情形。

七、完善工作保障制度

17. 强化组织领导。各地要把加强社区工作者职业体系建设工作摆上重要议事日程，建立组织部门牵头抓总，民政、财政、人社、编制等部门分工负责、整体推进的工作机制。按照职责分工，强化部门协作，落实“五个一”工作机制，加强调查研究，全面摸清底数，细化实化实施方案，认真研究解决推进中遇到的各种问题，确保总体工作稳妥有序推进。

18. 分步组织实施。按照“试点先行、逐步推开”的工作要求，积极稳妥推进社区工作者职业体系建设。路北区、路南区、高新

区等试点单位，先行先试，探索创新。2020年7月份开始组织实施，12月底前完成试点工作。其他各县（市、区）对照省文件要求，做好摸底调研，加强政策研究，制定具体工作方案，2021年1月起全面推开。

附件 2

业主委员会规范管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强党建引领，规范我市业主委员会（简称“业委会”）建设，根据《物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域范围内业委会选举、换届、改选和日常管理工作。

第三条 业委会在党的领导下开展物业管理活动，在街道（乡镇）监督下依法履行职责。

第二章 业委会换届及委员人选条件

第四条 首届业委会选举和业委会换届、改选、增补委员，应当在街道（乡镇）组织下成立筹备组或者换届、改选工作组，通过组织召开业主大会实施。筹备组或者工作组组长由街道（乡镇）工作人员担任，筹备组或者工作组中的业主代表不得担任业委会委员。筹备组或者工作组发布的通知或者通告，应当加盖街道（乡镇）公章。

第五条 业委会实行任期制，每届任期不超过 5 年，由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业委会委员一般应具

有全日制中专以上学历，党员人数不少于业委会组成人员的 60%。

业委会委员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）具有一定的组织能力；
- （六）具备必要的工作时间。

有下列情形之一的，不得作为业委会委员候选人：

（一）违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚或公安机关行政拘留处罚的；

（二）违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分的；

（三）参与邪教组织或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

（四）利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；

（五）采用不正当手段，阻扰业主大会、业委会会议的正常召开、选举及表决的；

（六）本人或者配偶以及直系亲属在本小区物业服务企业工作，应当回避的；

（七）拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、住宅专项维修资金，或煽动其他业主拒缴物业服务费、住宅专项维修资金的；

- (八) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未撤销的；
- (九) 存在违法违规搭建、装修等行为，经相关执法部门责令整改而未整改的；
- (十) 不在小区常住的；
- (十一) 法律法规规定的其他不适合作为业委会候选人的情形。

第六条 居委会办公用房位于物业管理区域内的，居委会可作为业主代表指定一名符合条件的专职社区工作者参选业委会委员，通过法定程序进入业委会，有条件的可兼任业委会主任。

引导和支持业主中的党员、“两代表一委员”、机关企事业单位经历人员，以及具有财务、法律、工程、环境等专长的业主积极参选业委会委员。

第七条 街道（乡镇）和社区党组织应对业委会候选人资格审核把关，征询纪检监察、公检法司、信访、市场监督、住建、城管综合执法、税务等部门意见。经审核的候选人名单在物业管理区域内进行不少于5日的公示后，提交业主大会进行选举。

第三章 业委会职责和党的建设

第八条 业委会履行以下职责：

- (一) 执行业主大会的决定和决议；
- (二) 召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- (三) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- (四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协

助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（七）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）业主大会赋予的其他职责。

第九条 根据党内有关规定，在业委会中设立党的基层组织，开展党的活动，充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。党组织关系隶属于居委会党组织。

第四章 业委会议事规则

第十条 业委会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。业委会会议应当邀请居委会出席，且有三分之二以上委员参加，作出的决定必须经半数以上委员签字同意。

业委会会议应当制作书面记录并存档，业委会会议作出的决定，应当自决定作出之日起3日内在物业管理区域内公告，公告期不得少于10个工作日。业委会提议选聘、续聘或者解聘物业服务企业、分配使用公共收益等重大事项，应当报街道（乡镇）和居委会党组织同意后，再提交业主大会决定。

第十一条 业委会应当建立工作档案，工作档案内容主要包括：业主大会、业委会的会议记录；业主大会、业委会的决定；

业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；业委会选举及备案资料；专项维修资金筹集及使用账目；业主及业主代表的名册；业主的意见和建议等。

第十二条 业委会应当加强与业主的联系沟通，经常听取业主的意见建议。鼓励业委会通过上门走访、召开业主代表座谈会、设立意见箱或者热线电话等渠道接受业主的咨询、投诉和监督。

第十三条 业委会应加强与街道（乡镇）、居委会和物业服务企业的联系沟通，主动向街道（乡镇）和居委会汇报工作，接受街道（乡镇）和居委会的指导监督和评价考核，参与多方联动运行机制，督促物业服务企业按照物业服务合同约定做好各项服务工作。

第五章 业委会委员资格终止

第十四条 业委会委员有下列情形之一的，业委会或者街道（乡镇）、居委会可组织召开业主大会决定终止其委员资格。

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

（四）侵占、挪用业主共有资金；

(五) 收受物业服务企业红包礼金、减免收费、停车便利等利益，向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

(六) 违规泄露业主信息；

(七) 拒不执行街道（乡镇）、相关主管部门关于本物业区域的整改要求或者人民法院有关裁决；

(八) 侵害业主合法权益的其他行为。

第十五条 存在本办法第五条规定不得作为业委会委员候选人情形之一以及有下列情况之一的，业委会委员资格自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域业主的；

(二) 因疾病或其他原因丧失履行职责能力的；

(三) 书面提出辞职报告的；

(四) 法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第六章 印章和资金管理

第十六条 业主大会和业委会印章由物委会监管，并建立印章管理规定。使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业委会印章，应当根据业委会会议的决定并由二分之一以上委员签字。印章使用情况均应当进行登记存档。

第十七条 物业管理区域内利用物业共用部位、共用设施设备产生的广告费、停车费、占用费等各种公共收益，归全体业主所有。业委会可按照业主大会决定，在街道（乡镇）设立公共收

益资金共管账户，建立完善财务管理制度，指定专人负责账务，在街道（乡镇）监管下管理使用。

第十八条 业委会每年应当委托专业审计机构对公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计结果。业委会任期届满或中止的、或业委会负责人离职的，应当进行经济责任审计并向全体业主公示审计结果。公示期不得少于10日。审计费用可在公共收益中列支。

第七章 业委会监督与管理

第十九条 街道（乡镇）每年负责组织对业委会党建、日常工作等履职情况进行考核。

第二十条 街道（乡镇）负责对业主大会、业委会作出的违反法律、法规和规章的决定，责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十一条 街道（乡镇）负责在物业管理区域范围内的社区党群服务中心中调剂解决业委会办公用房。

第二十二条 业委会任期届满前3个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的街道（乡镇）和县（市、区）住房和城乡建设部门。

第二十三条 业委会应当自任期届满之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业委会。

第二十四条 具备成立业主大会条件满一年仍未成立业主大会的，经物业所在地街道（乡镇）同意，由物业所在地居委会代行业委会职责，并在物业管理区域内予以通告。

居民委员会代行职责如下：

（一）向业主报告物业管理的实施情况；

（二）代表业主选聘或者解聘物业管理单位，签订或者解除物业服务合同；

（三）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助管理单位履行物业服务合同；

（四）组织筹集专项维修资金，并监督使用；

（五）督促业主按时交纳物业服务费；

（六）督促业主和物业使用人遵守法律、法规和管理规约；

（七）劝阻业主或者物业使用人违章装饰装修房屋；

（八）业主委员会应当履行的其他职责。

第八章 附则

第二十五条 本办法实施前已选举产生的业委会，由街道（乡镇）按照本办法的规定进行规范。

第二十六条 本办法自印发之日起实施。

第二十七条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

附件 3

物业服务企业系统建设若干措施

为进一步提高党领导下的物业服务管理水平，推进城市治理体系和治理能力现代化，根据《唐山市物业管理条例》《唐山市中心区物业管理工作的实施办法》和市委办、市政府办印发的《关于理顺物业管理体制机制加强新时代城市社区治理的实施方案》有关要求，现就加强物业服务企业系统建设，提出如下措施。

一、加强“红色物业”建设

1. 规范街道（乡镇）社区两级物委会建设。结合乡镇（街道）机构改革，理顺街道物委会物业管理职能，由街道党工委书记兼任街道物委会负责人，成员由县（市、区）有关部门、居委会、物业服务企业、业委会、驻区单位负责人和业主代表等组成。城区街道生态环境和物业监督管理办公室承担街道物委会具体职责，建立物业服务日常巡查、投诉处置、综合评价等机制。推选社区党组织书记兼任社区物委会负责人，成员由居委会、社区社会组织负责人和楼门长（居民代表）、物业管理员、社区辅警等组成，原则上每月召开 1 次会议，承担社区居委会物业管理的具体职责。

2. 提高物业服务企业党的组织和工作覆盖质量。坚持“属地为主、行业指导”原则，建立健全物业服务企业党组织属地与行业双重管理机制。物业服务企业党组织一般隶属于街道党工委领

导，跨区域经营的物业服务企业，保持隶属关系不变，接受所在街道社区党组织监督指导。建立物业服务企业党建工作与登记备案、日常监管、考核评价“三同步”制度，将建立党组织、发挥党组织作用等情况作为物业服务招投标、信用信息管理和评级、行业评先树优的重要依据。物业服务企业党员人数在3人以上的，单独成立党组织；不足3人的，通过联合组建、挂靠组建、派遣党建指导员等方式建立联合党组织；加大物业服务企业发展党员力度，确保职工数量50人以上的物业服务企业全部有党员。

3. 推行“双向进入、交叉任职”制度。实施兼职委员制度，积极吸纳优秀物业服务企业党员负责人兼任社区党组织委员，推荐懂法律法规、熟悉物业服务管理业务的社区“两委”成员兼任物业服务企业监督员。建立完善例会沟通、情况通报、双重管理、述职评议等制度，发挥好兼职委员作用，形成工作合力。采取县（市、区）聘、街道（乡镇）管、社区用的方式，招聘社区物业管理，承担社区物委会交办的物业管理具体事务。

4. 有效发挥党建引领作用。将物业服务企业纳入街道社区党建联席会议，引导物业服务企业积极参与共驻共建，树立“大党建、大社区、大物业”意识，主动参与社区治理，把常规服务向全方位、多层次、多领域服务拓展，实现物业服务企业党建与城市区域化党建有效融合。强化党建引领，打造物业服务物业党建宣传阵地，延伸党组织的工作手臂，宣传党和国家各项方针政策，组织开展系列“红色主题”宣传教育活动，培育居民群众“听党

话、跟党走”的理想信念。

二、健全物业管理服务体系

5. 完善前期物业服务招投标工作。进一步规范（前期）物业服务招投标工作，搭建招投标服务平台，建立物业服务供应商名录，加强物业服务招投标专家的培训与管理。总建筑面积3万平方米以上的新建住宅和分割出售的非住宅项目应当通过招投标方式选聘物业服务企业，项目所在地县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇），对（前期）物业服务招投标活动进行监督指导。建立竞争有序的物业服务市场，推进物业服务市场化、专业化、社会化进程。

6. 规范物业服务承接查验工作。严格落实承接查验有关政策法规，建立物业服务承接查验监管机制，开展物业服务承接查验第三方评估评价活动，督促建设单位依法移交物业共用部位、共用设施设备、业主档案等基础资料；规范设施设备移交程序，全面验收共用部位、共用设施设备，确保消防、电梯、水电暖气等设备正常使用，维护业主、房地产开发单位、物业服务企业以及其他相关单位的合法权益。

7. 强化物业服务市场监管力度。街道（乡镇）、社区及各行政主管部门采取“双随机、一公开”的方式，开展日常巡查，指导和督促物业服务企业规范服务行为，不断提升服务质量。对巡查中发现问题，应及时提出整改意见，督促相关企业限期整改。整改结果由各县（市、区）物业管理主管部门汇总，纳入物业服

务企业信用评价、物业服务质量评估工作中，作为奖励与惩戒的依据。

8. 实现物业管理服务全覆盖。研究改造后老旧小区的新情况、新变化，完善老旧小区治理体系，巩固老旧小区改造成果，建立老旧小区物业管理长效机制，对未实行物业服务企业专业服务的老旧小区，由项目所在地街道（乡镇）组织协调，社区（村、居委会）落实引进物业服务企业，将老旧小区管理属地化、市场化、规范化、可持续化，实现物业管理全覆盖。

三、完善物业服务企业管理制度

9. 建立物业服务企业信用信息管理体系。建立完善全市物业服务企业诚信档案，建立守信激励和失信惩戒机制，把物业服务企业信用等级认定结果作为物业服务企业创先评优、招标投标、日常监管、质量评价以及退出物业管理项目等工作的重要依据，实现企业信用信息情况公开。建立行业严重失信企业“黑名单”制度，明确应当列入“黑名单”的情形，对被列入“黑名单”的企业，实施行业惩戒措施，必要时，对列入“黑名单”企业强制清退。

10. 开展物业服务质量评估评价。全面落实《唐山市物业服务收费管理实施办法》，建立街道（乡镇）考核评价与专业机构评估评价相结合的物业服务质量综合评价机制，使物业服务质量标准与物业服务收费标准逐步实现动态调节，建立和完善质价相符的物业服务市场价格机制，进一步规范物业服务行为，提高小区综

合品质，化解物业服务矛盾纠纷，促进物业服务行业健康有序发展，提升广大居民的幸福感。

11. **建立物业服务项目退出机制。**规范物业服务企业退出物业管理项目的程序，做好物业服务的衔接工作，保障业主基本生活秩序，维护业主、物业服务企业的合法权益，维护社会稳定。项目所在地街道（乡镇）及时协调解决物业服务企业在退出物业管理项目阶段出现的问题；供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等专营服务单位，应当通过合法途径追缴相关费用，不得因未清缴费用而停止向用户提供服务。

12. **充分发挥行业协会作用。**加强唐山市物业服务行业协会建设，扩大行业覆盖面，形成行业凝聚力，从行业自律的角度积极推动我市物业服务行业诚信体系建设、开展物业服务质量评估评价、规范物业服务招投标等工作，助力行业发展。开展物业服务标准化示范项目和优秀物业服务企业创建活动，典型引路，示范带动，引领全市物业服务水平整体提升。

四、落实行业扶持相关政策

13. **保障物业管理用房。**城乡规划行政主管部门应当将物业管理用房的位置和面积纳入项目规划设计方案审查内容，保障物业管理用房的面积、位置和功能能够满足物业管理的需求；开发建设单位应当将物业管理用房与项目建设同步设计、同步施工、同步交付使用。有区分物业管理办公用房和物业管理经营用房的，经营用房的使用由业主大会决定并报社区党组织、居（村）委会

备案。

14. **建立老旧小区物业服务机制。**通过对老旧小区改造，居民居住条件和周边环境均得到大幅提升，比照新建小区物业管理办法修订老旧小区收费标准，强化老旧小区物业管理。同时鼓励物业服务企业参与老旧小区物业管理，进一步提升小区物业管理水平。

15. **规范税收减免程序。**符合减免税条件的物业服务企业，应及时向主管税务机关申请办理减免税相关手续，主管税务机关应当按照依法合规的要求，及时办理物业服务企业的减免税事项。

16. **水电暖等费用优惠。**对于物业管理单位在绿化养护、二次供水加压、电梯运行等公共设施设备运行维护产生的水、电等费用标准按照居民用水用电价格收取；对物业管理用房、社区管理用房等服务居民的房屋供暖、供气费用标准按照居民用暖、用气价格收取。

五、解决物业管理区域的突出问题

17. **加强维修资金使用管理。**进一步加强住宅专项维修资金管理，建立消防、电梯、二次供水等危及房屋使用安全和人身财产安全等事件的应急响应机制，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护广大业主合法权益。

18. **加强房屋装修管理。**物业服务企业切实做好房屋装修备案、日常巡查等工作，发现可能存在违法装修情形的，要立即进行劝阻，劝阻无效的，按照《唐山市中心区物业管理工作的实施办法》，

及时报区相关职能部门，依法处理。住房和城乡建设部门加大对擅自变动建筑主体或承重结构等违法行为的查处力度，规划部门加大对违法搭建或者擅自改变住宅外装立面、在非承重外墙上开门窗、擅自改变房屋使用功能等违法违规行为的查处力度，公安部门依法查处严重干扰周围居民生活的装修噪声的行为。

19. **加强社区停车管理。**物业服务企业切实做好车辆停放秩序的维护工作，引导业主有序停车。公安交警部门指导物业服务企业、业主委员会科学划分停车位，合理制定物业管理区域内的行车路线。对于占用消防车通道、乱停车等违法违规行为，在物业服务企业劝阻无效后，公安交警、消防等部门应及时介入处理。

20. **加强安全与环境管理。**物业服务企业应按照合同约定做好公用设施设备养护、公共秩序维护、环境卫生管理等工作。公安部门加强安全防范工作指导，督促物业服务企业落实人防、物防、技防措施，严厉查处违法“群租”、无证养犬等行为。城管综合执法部门查处损坏绿化、乱设摊点、乱贴乱画、违法设置户外广告等行为。市场监管部门加强对违法经营现象的监管，对未能提供合法有效经营场所证明的，不予核发营业执照，会同相关部门取缔无照经营行为。消防部门加强消防安全监管，对破坏消防设施，占用、封闭或者堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道的，依法依规处理。

21. **加强舆论正确引导。**加强舆论引导，大力宣传物业服务行业的意义，营造全社会关心支持物业服务行业发展的浓厚氛围。

各级物业主管部门要积极与新闻宣传部门沟通，建立舆情应急机制，引导各类新闻媒体坚持正面宣传为主，客观公正报道物业服务纠纷事件，强化广大业主依法理性维权意识，引导物业服务企业规范管理、提高服务水平。