

@物业行业党组织，4月学习清单来了！

四川建设发布 2026年4月20日 09:40 四川听全文



学习清单 一堂专题课

认真学习贯彻习近平总书记

关于保障和改善民生的重要论述

加强普惠性、基础性、兜底性民生建设

, 时长 14:13

学习清单 一部微视频

达州市物业领域

突出问题整治工作纪实

学习清单 一个好案例

广安市广福街道“联建联管”

破解散居楼栋治理难题

【背景】

广安市劳动片区位于广福街道泰和社区，由劳动花园、公安家属院、公路局家属院、法院家属院及二苑小区 5 个老旧小区组成，共 16 栋楼 356 户 1056 位居民。这些小区均建于上世纪 90 年代，原为机关单位家属院。随着时间推移，长期面临基础设施老化和治理服务主体乏力等问题。面对亟待解决、错综复杂的治理困境，广福街道通过自治强基、整治提质、共治聚力，探索出“片区联建联管”的治理模式，构建起共建共治共享的基层治理新格局。

【做法】

党群连心，筑牢“联建联管”组织堡垒。一是建强一个组织。社区党委深入摸排各个小区现有物业状况、人员结构、房屋与公共设施、公共收益与维修资金等情况，量身定制“一小区一方案”，推动小区成立业委会 3 个、自管委 2 个。在网格党支部和小区党支部基础上，整合片区力量，成立“片区共治委员会”，作为片区治理的“中枢大脑”。推行党支部委员与业委会委员“双向进入、交叉任职”，实现党组织与自治组织深度融合。二是选好一名书记。通过“居民自荐、群众举荐、网格发现、组织把关”的方式，从老党员、老干部、退役军人、热心志愿者和行业能人中挖掘“小区治理能人”10 名，并通

过民主推选，由德高望重、热心公益的小区党支部书记兼任共治委员会主任，成为片区的“主心骨”。**三是带好一支队伍。**以 29 名党员为先锋，建立党员服务制度，每栋楼设立 1 名党员服务员，协助楼栋长开展服务工作，明确联系群众、服务居民的职责清单，通过“叩门行动”，每月入户走访，精准解决居民诉求。孵化“安嬢嬢”志愿服务品牌，组建和小安、德小安、技小安、法小安、廉小安等五支专业化志愿服务队，吸纳志愿者 30 余名。探索“专业社工+志愿服务”融合发展模式，开展“小区治理树人行动”，培育小区领袖和志愿者骨干，共同负责治安巡逻、环境治理、矛盾调处等事务，实现从“无人管”到“有人管”的转变。



社区两委调研居民需求



德小安志愿者开展儿童托管服务



技小安志愿服务队为老年人免费理发

同类联建，实现硬件改造提档升级。针对五个小区共性特点，积极争取资金支持，将片区“打包”实施整体改造。**一是坚持“五个统一”。**坚决打破小区壁垒，实行统一规划、统一实施、统一配置、统一评价、统一管理。统一规划：整体设计谋划，制定一致的改造质量与验收标准；统一实施：整体施工，避免重复建设与资源浪费；统一配置：公共设施、绿化景观等资源均衡配置；统一评价：整合街道纪工委、社区党委、小区党支部、居民代表力量，搭建四方监督管理平台，建立多方参与的共同评价机制；统一管理：将改造前、中、后全周期纳入统筹管理。**二是坚持“三问于民”。**坚持“居民需要什么就整治什么”，采取线上+线下相结合方式，通过业主微信群、“院坝会”广泛征集意见建议。打破“干部干、群众看”局面，组织改造方案听证会，充分吸纳居民对管网改造、公共空间布局等方面的意见，将闲置房屋改建为“幸福邻里驿站”。开展“我的小区我设计”征集活动，动员居民参与街区墙绘、形象标识等文化设计。



社区组织召开

老旧小区改造商讨会



社区组织召开

片区治理方案征集会

干群联管，构建长效治理“新格局”。一是以“大联管”统筹全局。共治委员会牵头推动“资源联享、难题联解、服务联动”。资源联享方面，整合党群服务站、羽毛球场等阵地实现片区共享；创新实施“停车位共享”机制，盘活车位资源；携手爱心商家设立每月“便民服务点”；链接希望小学、正托托管中心师资开展课后辅导；整合共建单位力量建设“平安微家”“法律微家”等流动服务站。难题联解方面，针对单个小区难以解决的难题，由共治委员会牵头“会诊”。服务联动方面，精准对接居民需求，制定需求、资源、项目“三张清单”，推进分龄化服务项目，推动实现全龄友好小区建设。**二是以“小联管”精准落地。**各小区业委会、自管委负责日常保洁、安保、收费等事务，实行“一小区一策”。物业费收取标准灵活多样，平均缴费率提升至98%以上，实现“自己的家自己管”。规范重大事项决策流程，明确物业费调整、公

共设施改造等事项须严格执行“居民提事→组织商事→专业审事→监督办事→居民评事”五步流程，保障决策公开透明。建立业委会成员轮训制度，每年组织专题培训，促进物业管理服务水平提升。



社区组织开展中秋活动

【成效】

成本“两降一增”，治理实现可持续。通过联片改造与集约化管理，实现显著降本增效。**一是**建设成本有效降低，相较于五个小区单独改造，联片改造预计节约财政资金约 80 万元。**二是**日常服务成本明显下降，通过资源整合与志愿服务补充，片区年均日常运维费用降低约 1.1 万元。**三是**公共收益稳步增加，通过盘活闲置资源、实施停车位共享及活动空间社会化运营，片区年公共收益预计增加 1.8 万元，为治理可持续运转提供稳定资金保障。

设施“两增一降”，人居环境大提质。片区硬件设施实现根本改善。**一是**绿化面积大幅增加，改造后总绿化面积达 3010 平方米，绿化率由 18% 提升至 30%。**二是**公共服务空间显著扩充，新建或改造党群服务站、羽毛球场、民情茶园、儿童之家等公共服务设施总面积达 185 平方米，有效满足居民多元需求。**三是**安全风险显著降低，彻底消除 8 处飞线充电隐患，修复 250 平方米破损道路及 13100 米老化管道，安全风险点位整改率达 100%，居民安全感测评满意度显著提升。

治理力量“两增一降”，社区和谐度攀升。治理共同体不断壮大，社区氛围日益和谐。**一是**多元治理力量持续增强，共建单位由 8 家增至 21 家。**二是**共治委员会高效运转，五支志愿服务队成员发展至 40 余人，年均开展志愿服务 30 余次。**三是**居民信访矛盾大幅下降，因设施落后、管理缺失引发的各类投诉和纠纷，年均数量由改造前的 15 起降至 2 起，邻里关系更加融洽。

学习清单 一张学习卡

物业小区电梯安全知识

电梯的所有权人依法承担电梯安全运行的相应义务，依法或者依约定确定电梯管理单位。电梯管理单位对电梯使用履行安全管理义务，对电梯使用安全负责。

电梯实行委托管理的，委托方应当督促受托方履行电梯管理单位安全管理义务。

一、电梯管理（使用）单位安全管理职责

电梯管理单位（受委托的物业服务企业，即电梯使用单位）应当建立包含岗位责任、档案管理、风险防范、隐患治理、应急救援等内容的安全管理制度，依法设置安全管理机构或者配备安全管理人员，制定操作规程，保证电梯安全运行，并履行下列义务：

（一）委托具有相应资质的单位按照规定对电梯进行维护保养，进行现场监督确认并统一协调现场安全工作，将确认后的维护保养资料纳入电梯管理档案；

（二）在电梯轿厢内张贴有效的使用标志、安全注意事项、警示标志等安全标识；

（三）对电梯使用情况进行日常巡查并做好记录，引导和监督乘用人正确使用电梯，发现非正常使用电梯的，及时予以劝阻；

（四）妥善保管电梯专用钥匙和工具，并交由按照国家规定取得相应资格的人员使用；

（五）确保电梯机房、井道、底坑的温度、湿度、照明等环境要求符合安全技术规范以及相关标准的要求；

（六）保证紧急报警装置或者求助电话正常使用，并有专人二十四小时值守；

（七）确保视频监控设施正常运行，视频内容至少保存三十日，并依法保护个人隐私；

（八）电梯出现故障或者无法正常运行的，在显著位置明示禁止使用电梯，并立即通知维护保养单位进行处理；

- (九) 及时对维护保养单位和检验、检测机构提出的问题进行了整改；
- (十) 在电梯增设设施设备和广告的，不得影响电梯的使用安全；
- (十一) 法律法规、安全技术规范规定的其他义务。

电梯维护保养单位发生变化的，电梯管理单位应当及时更新维护保养单位信息，组织移交检查，并将移交检查资料纳入电梯管理档案。

二、建设单位、产权人、乘用人电梯安全注意事项

建设单位制定临时管理规约或者与物业服务企业签订前期物业服务合同时，应当依法约定有关电梯日常管理、维护保养、更新、改造、修理、检验、检测、安全评估以及费用筹集和使用等内容。

业主制定管理规约，或者与物业服务企业、其他管理人签订物业服务合同时，应当约定前款内容。受委托的物业服务企业或者其他管理人应当依法或者依约定，接受委托方对电梯安全管理记录的查询和监督。

电梯乘用人应当安全、文明使用电梯，遵守电梯安全使用说明、安全注意事项和警示标志的要求，不得有下列行为：

- (一) 乘用明示处于禁止使用状态下的电梯；
- (二) 采用非安全手段开启电梯层门、轿门，或者强行阻挡电梯层门、轿门正常关闭；
- (三) 拆除、损毁电梯部件及其附属设施、安全标识；
- (四) 倚靠电梯门或者扶梯扶手，在电梯内打闹、蹦跳、便溺、吸烟、乱扔垃圾以及在自动扶梯、自动人行道上攀爬、逆行，或者在出入口滞留；
- (五) 携带危险化学品或者易燃易爆物品进入电梯轿厢；
- (六) 携带电动自行车、电动摩托车或者其电池进入电梯轿厢；

(七) 携带犬只的，未采取收紧牵引带、戴犬嘴套、装入犬袋或者犬笼等安全措施；

(八) 非紧急状态下使用紧急停止装置；

(九) 运载超重货物或者乘用超过额定载重量的电梯；

(十) 法律法规规定的其他危及人身或者电梯安全的行为。

链接 <https://mp.weixin.qq.com/s/VjrEapDmaxZXyiWN3EkibA>