《红色物业建设规范》

安阳市地方标准编制说明

1. 编制目的和意义

物业服务联系着千家万户，跟居民的生活息息相关，直接关系群众的生活质量。红色物业是一个既熟悉又陌生的概念，它衍生于普通物业，但又结合了国内具体国情，形成了一套适应基层社区的物业管理模式。发展红色物业，是地方政府基层社区管理智慧的体现，同时也是一项具有开创性和挑战性的工作。“红色物业”始终以“党建引领”为鲜明主线，彰显“红”的特色，体现“治”的成效。在物业服务领域彰显党的政治色彩，强化党的政治属性，发挥党的政治功能，把牢物业服务的正确方向；在具体工作上，要以街道社区党组织为核心，整合服务资源、集聚服务力量、健全服务机制，着力解决好居民群众反映突出的物业问题，使之既发挥物业服务功能，又发挥政治引领作用。社会基层治理党的力量弱化导致的社会紊乱和乱象层出不穷，而“红色物业”是深化党建引领基层治理的重要抓手，是基层党组织联系服务群众、推动基层治理体系和治理能力现代化的重要平台，能高效地凝聚和调动大批党员干部和年轻党员投身到小区服务工作中，为消除社会隐患、提升群众服务满意度，增加生活幸福感创造条件。实行“红色物业”，由党组织统筹协调物业服务管理工作，能及时有效化解物业矛盾，督促物业公司不断提高服务质量。一些小区存在私搭乱建、圈占公共绿地、环境脏乱差等现象，还有一些村改社区居民在居住楼房、集体生活等方面存在一些习惯差异，这就亟需小区党组织加大“红色”教育和“红色”宣传，引导居民养成良好的生活习惯。加强社会公德、职业道德、家庭美德“三德”建设，推动小区和谐治理，让小区真正成为文明祥和的幸福家园。红色物业”标准的发布，就是要以党建引领行业发展，以标准提升服务质量。

二、任务来源及编制原则和依据

（一）任务来源

根据《安阳市市场监督管理局关于征集2022年度市地方标准制修订项目的通知》要求，2022年5月，安阳市嘉亘物业有限责任公司申请了地方标准立项。根据《安阳市市场监督管理局关于发布2022年安阳市地方标准制定计划的公告》（2022年第2号），《红色物业建设规范》被列为2022年安阳市地方标准制定计划，标准性质为推荐，主要起草单位为安阳市嘉亘物业有限责任公司。

（二）编制原则和依据

按照河南省推行红色物业创建工作“一年打基础、抓示范，两年补短板、扩覆盖，三年抓规范、促提升”的总体安排，形成党建引领有力、政策法规完备、行业监管到位、运行机制高效、管理服务规范的物业工作新局面，使人民群众的获得感幸福感安全感更加充实、更有保障。

本标准根据标准化工作导则GB/T 1.1-2020编写规定进行编写，由原企业标准经修订申报地方标准，符合以下原则：

1.人民性原则，坚持以人民为中心的价值导向，提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。在制度设计上注重形成人民群众的需求表达-服务满足-评价参与的闭环，保障各级、各部门、各主体工作不走形式、不摆花架子。

2.实践性原则。实践是检验真理的唯一标准，以城市红色物业创建的己有经验和实际情况方依据，同时满足下一步工作开展的需要，注重标准对工作实战的有效性与可用性。

3.适度前膽性原则，以智慧物业为代表的信息集成与应用技术在物业设施管理及物业服务开态升级方面产生了重要影响，是物业服务行业发展的重要趋势。

三、编制过程

接到标准编制任务后，安阳市嘉亘物业有限责任公司成立了由董事长为组长的地方标准制定领导小组，明确了成员及分工：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 专业 | 职称/职务 | 分工 |
| 1 | 王海龙 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 设备管理 | 工程师/董事 | 项目负责人 |
| 2 | 杨九丽 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 经济管理 | 董事长 | 标准审定 |
| 3 | 王 玮 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 法 律 | 总经理 | 标准审定 |
| 4 | 康 娟 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 物业管理 | 物业师/总经理助理 | 资料汇总 |
| 5 | 王亚娜 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 物业管理 | 监事会主席 | 资料汇总 |
| 6 | 何振明 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 机电一体 | 工程技术部主任 | 数据采集 |
| 7 | 谭建峰 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 建构消防 | 安全生产部主任 | 数据采集 |
| 8 | 代 柯 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 物业管理 | 品控专员 | 数据采集 |
| 9 | 牛树林 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 物业管理 | 品控专员 | 数据校正 |
| 10 | 奚欢欢 | 安阳市嘉亘物业有限责任公司 | 物业管理 | 标准化专员 | 资料汇总 |

根据地方标准创建的总体要求，广泛搜集整理国家、行业、省内外关于红色物业建设规范的标准、政策文件及经验资料，结合我市红色物业建设实际，制定该标准的征求意见稿，并公开征求意见。

四、标准的主要内容的确定

编写组根据收集的相关资料，通过学习、分析、讨论、调研，确立了本标准的主要内容。每一部分简要说明如下：

1）范围

本文件规定了红色物业建设党建引领、组织机构、协同联动、共享共建的主要内容。

适用于安阳市区域建成范围内住宅小区的红色物业建设工作。

2）规范性引用文件

 本章列明了本文件所引用的规范性引用文件。

3）术语和定义

本章给出了红色物业、物业服务企业、业主委员会三个术语和定义。

4）党建引领

本章从政治引领、组织建设、组织领导、制度建设、责任

分工、思想引领、机制保障七个方面做出了具体要求。

5）协同联动

本章从“物业+执法+服务”综合管理机制、社区联动、物业参与、社会力量协同参与机制、文化和宣传五个方面阐明了各方联动的机制。

6）共建共享

本章提出了创建一体化服务平台、物业特色服务、壮大红色志愿力量、协商共治平台建设四个方面做出了具体规定。

7）服务质量评价与改进

本章对服务质量及服务改进做出了规定。

五、采标情况

无

六、重大意见分歧的处理

 无

七、与国家现行法律、法规和有关强制性标准的关系

本标准的格式根据GB/T 1.1-2020的规定编写，与现行法律、法规相一致，符合国家现行法律、法规、规章和强制性国家标准的要求。

八、标准实施的建议

建议本标准发布后，加强标准的宣贯和实施，规范红色物业建设机制，并将实施过程中出现的问题和改进建议反馈标准编写组，促进本标准进一步修订完善。

九、其他应予说明的事项

无

标准编制组

2023年5月10日