

@物业行业党组织，5月学习清单来了！

学习清单 一堂专题课

《从三部法律的通过看习近平法治思想的生动立法实践》

此处为学习视频链接：

<http://jst.sc.gov.cn/scjst/wyxxqd/2026/5/29/2720c88b79b3416a97e369f701108e29.shtml>

请大家自行进入网站学习

学习清单 一部微视频

成都锦巷兰台以党建为笔绘就家的模样

此处为学习视频链接：

<http://jst.sc.gov.cn/scjst/wyxxqd/2026/5/29/2720c88b79b3416a97e369f701108e29.shtml>

请大家自行进入网站学习

学习清单 一个好案例

“旧”貌换“新”颜——成都西岸观邸小区党建赋能破解社区治理难题

【背景】

成都西岸观邸小区因毗邻茶店子公交站、地铁站，且紧邻进藏主要交通枢纽茶店子长途客运站，致使小区往来人员密集、结构复杂。小区总建筑面积 32 万平方米，涵盖 2500 余户，近万名常住居民，涉及 17 个民族。由于小区内聚集了 128 家非法小旅馆，大量外来人口涌入，不仅严重挤占小区居住环境与服务资源，更对业主日常生活造成持续侵扰，给治理带来严峻挑战。近年来，小区物

业服务企业积极响应成都市政府关于提升物业服务管理水平、建设高品质和谐宜居生活社区的工作部署，探索打造“政企共建、物业服务深度融入社区综合治理”工作模式，不断满足居民对美好生活的向往。

【做法】

一是强化组织建设。充分发挥党组织在企业中把方向、管大局、保落实的领导作用，小区物业服务企业将党的建设与经营生产相融相促。建立 5 支党员先锋队，打造 3 个党支部品牌，推动党员亮身份、亮职责。通过支部带党员、党员带群团的“双带工程”，建立党员包保责任制，30 名党员领任务、定目标、作表率，全力化解生产经营中的急难险重问题，有力调动支部及党员的积极性与能动性。



党员亮身份

二是服务创新贴合居民需求。实施“1+4+N”服务模式，由党员带头组建“红领管家”团队，整合社区医疗、教育等资源开展“红色代办”服务；针对多

民族聚居特点，设立“民族连心站”化解文化差异矛盾，建成“石榴籽警务自治之家”强化情感联结。



石榴籽警务自治之家调解工作

三是机制保障强化责任落实。建立“1+7”工作机制，将党建工作成效与经营指标直接挂钩，党员履职评价与物业费收缴率、业主满意度紧密关联；推行“双培双带”计划，把业务骨干培养成党员、把党员培养成管理骨干，提升队伍融合能力。

四是精准整治破解历史难题。由党组织牵头组建 282 人的志愿者队伍，其中党员 125 名，构建“三级穿透+双向交叉”组织体系，创新“社区物业联建、综治事务联议、合署阵地联用”三联机制，通过“日联、周会、月商、季研、年总”五步工作法推进非法小旅馆整治，实现 128 家非法小旅馆 100%清零。

【成效】

物业费收缴率从 84.2%提升至 93.5%，业主满意度从 30.2 分提升至 85.7 分，治安案件同比下降 92%，彻底扭转昔日治理困境。统筹业主自筹资金 80 万元、物业投入 150 万元，完成 15 项园区提升改造项目，打造“石榴籽文化长廊”等民族团结阵地，居民跨民族互动频次提升 40%，形成多元共治良好格局。

学习清单 一张学习卡

物业服务项目承接查验知识

《物业管理条例》规定，物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向物业服务企业移交竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件；物业管理所必需的其他资料。物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料移交给业主委员会。

《四川省物业管理条例》规定，物业承接查验应当邀请买受人代表以及物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）代表参加，可以聘请相关专业机构协助进行。买受人代表应当由县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门从公开报名的买受人中确定。物业承接查验后，建设单位应当与物业服务人签订物业承接查验协议，物业承接查验协议作为前期物业服务合同的补充协议。物业服务人不得承接未经查验的物业。建设单位与物业服务人不得恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益。物业服务人应当自物业承接后三十日内，将查验文件向物业所在地的县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门备案，并在物业服务区域显著位置公示，公示期不少于三十日。

一、承接查验准备

物业服务人应会同建设单位及相关方共同成立承接查验小组。承接查验小组应编制承接查验方案、工作计划、记录表单，准备承接查验需使用的检测工器具、物资、物品等。物业项目承接查验应由建设单位和物业服务人的相关负责人及专业技术人员组成，应邀请工程建设参与单位（设计、监理、勘察、施工、安装、设备厂家等）相关人员、买受人（业主）代表、物业所在地县（市、区）住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）代表参加，可选聘相关专业技术机构参与。

二、资料查验

建设单位应向物业服务人移交查验建设项目规划、设计、建设等物业相关资料，竣工验收资料，查验设施、设备资料和其他资料（工程质量保修书、房屋使用说明书、业主产权基础资料、与水电气等专营单位签订的合同协议、房产面积实测绘报告、住宅专项维修资金缴存资料等）。

查验小组应认真核对物业相关资料的完整性、有效性，发现缺漏应及时督促相关方补充完善。物业服务人应归类整理承接查验移交资料，并按永久性技术档案管理要求及时建档，妥善保存。

三、现场查验主要范围

（一）物业共用部位、共用设施

- 1.地基基础与主体结构
- 2.装饰装修
- 3.共用设施

（二）电气系统

- 1.电气设备机房
- 2.高低压配电设备
- 3.备用电源设施设备
- 4.用电设备
- 5.防雷与接地装置

(三) 给排水系统

- 1.生活给水系统
- 2.消防给水系统
- 3.排水系统

(四) 电梯系统

- 1.电梯设备机房（有机房电梯）
- 2.电梯井道、底坑
- 3.层站、轿厢
- 4.自动扶梯、自动人行道

(五) 消防系统

- 1.报警及联动控制系统
- 2.自动喷水灭火系统
- 3.泡沫-水喷淋系统
- 4.气体灭火系统
- 5.防烟排烟系统
- 6.防火卷帘、防火门、防火窗
- 7.灭火器

（六）安全防范系统

1. 监控中心
2. 入侵和紧急报警系统
3. 视频监控系统
4. 出入口控制系统、停车场管理系统
5. 楼宇对讲系统、电子巡查系统

（七）空调与通风系统

（八）综合布线系统

（九）园林绿化

四、名词术语

物业承接查验：承接物业项目前，物业服务人和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

物业服务人：依法设立的，依据物业服务合同为业主、使用人提供物业服务经济实体，包括物业服务企业和其他管理人。

共用部位：包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等部位。

共用设备：包括电气系统、给排水系统、电梯系统、消防系统、空调与通风系统、安全防范及停车管理系统、楼宇自控系统、智能化设备系统等设备。

共用设施：包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟（渠、池）、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、垃圾转运

设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、无障碍设施、应急安全设施以及物业服务用房等设施。

5 月学习清单网站链接：

<http://jst.sc.gov.cn/scjst/wyxxqd/2026/5/29/2720c88b79b3416a97e369f701108e29.shtml> 请大家自行进入网站学习