

上海市住房和城乡建设管理委员会 上海市房屋管理局 文件

沪房物业〔2026〕145号

关于印发《关于开展党建赋能物业行业高质量发展“五个行动”的工作方案》的通知

各区住房保障房屋管理局，市物业管理行业协会，各物业服务企业：

现将《关于开展党建赋能物业行业高质量发展“五个行动”的工作方案》印发给你们，请认真按照执行。

2026年9月29日

（此件公开发布）

关于开展党建赋能物业行业高质量发展 “五个行动”的工作方案

为深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神，全面践行人民城市理念，落实市委党建引领物业治理部署要求和“管行业也要管党建”工作要求，推进党建与物业治理深度融合，以高质量党建引领物业行业规范化、专业化、品质化发展，现就开展党建赋能物业行业高质量发展“五个行动”，制定如下举措。

一、实施组织提质行动，凝聚社区治理合力

（一）规范组织体系建设。市房屋管理部门建立物业服务企业党组织建设信息台账，定期跟进督促各区推动物业服务企业党组织应建尽建、落实党建入章程工作要求。**区房屋管理部门**摸排物业服务企业党组织建设情况，督促街镇落实属地领导责任，对党组织应建未建、党建未入章程的及时督促整改，推动物业服务项目自觉接受居民区党组织领导。**市物业管理行业协会**党组织协助开展党建引领物业治理政策宣贯，收集反馈物业服务企业组织建设堵点。**物业服务企业**落实党建入章程要求，规范执行党内组织生活制度，配齐党务工作力量。物业服务项目自觉接受居民区党组织领导，主动认领落实小区治理任务。

（二）深化党建联建共治。区房屋管理部门深化与区级

部门、街镇等党建联建，健全联席会商机制，统筹行业资源下沉基层，协同解决小区治理难题。指导街镇依托党建引领物业治理工作机制，建立健全小区综合管理制度，主动联动相关部门“进小区”加强业务指导，统筹协调各方力量参与小区治理，协同解决居民急难愁盼问题。**物业服务企业**加强与居民区党组织、驻区单位共建，聚焦小区设施修缮、环境提升等，整合企业资源、发挥专业优势，精准响应居民诉求。

（三）发挥党员先锋作用。市房屋管理部门引导物业行业开展“一个支部一件实事”活动和党员亮身份、亮承诺、亮成效“三亮”行动。**区房屋管理部门**组织辖区物业服务企业聚焦居民需求，抓实抓细支部实事和“三亮”行动，及时收集推广党员攻坚案例。**市物业管理行业协会**党组织加强工作指导，挖掘选树物业服务企业一线先进案例与特色经验，加强宣传引导，营造良好氛围。**物业服务企业**党组织聚焦小区治理难点推进支部实项目，引导党员在物业服务关键岗位“三亮”，以优质服务提高群众获得感、满意度。

二、实施诚信履约行动，提升经营服务能级

（四）抓实合同履约。市房屋管理部门把物业服务企业履约作为党建引领物业治理重要内容，制定合同示范文本、物业服务规范，从源头规范服务内容和标准；推进实施合同线上备案机制，统一履约监管、信用惩戒规则。**区房屋管理部门**加强履约抽查，对违规行为督促整改、依规处置，涉及行政处罚的移送城管执法等部门依法查处，健全管执联动闭

环。**市物业管理行业协会**组织会员单位开展履约自查，组织专家开展履约质量评价，促进行业自律整改。**物业服务企业**严格落实履约责任，党组织加强监督保障，督促一线人员对照合同落实落细服务项目和标准。

（五）推动提质调价。市房屋管理部门制定完善小区物业服务需求清单，对推进物业服务质价相符加强统筹指导。**区房屋管理部门**会同街镇指导业委会、物业服务企业制订物业费调价方案，指导业委会组织开展物业服务满意度评价。居民区党组织协调业主、业委会与物业服务企业开展调价协商。**市物业管理行业协会**发布计价指引，提供调价专业咨询，指导用好物业服务计价模型。**物业服务企业**党组织对企业收费管理与服务提质加强监督，明确将服务质量提升作为调价前置条件，及时收集回应群众诉求。

（六）坚持公开透明。市房屋管理部门探索建立全市平台统一公开物业服务合同，明确小区内公示内容、频次。**区房屋管理部门**开展小区内公示检查，督促物业服务企业补齐公共收益、维修资金等公示内容。督促业委会、物业服务企业严格落实透明公开要求，在小区显著位置及时全面公示重大事项决策、专项资金使用等情况，强化社会监督。**市物业管理行业协会**常态化组织开展公示情况抽查。**物业服务企业**党组织牵头健全信息公开公示制度，督促各项目及时回应群众关切，接受各方监督。

三、实施人才赋能行动，建强行业专业队伍

（七）常态化开展技能培训。市房屋管理部门将物业服务企业从业人员纳入基层治理骨干培训体系，统筹市级资源开设专题培训。区房屋管理部门整合资源面向项目一线人员开展常态化轮训，依托社区治理学院等组织实操培训。市物业管理行业协会在物学网开设实操课程，组织职业水平、技能等级认定和技能竞赛辅导。物业服务企业党组织围绕物业服务重点内容开展培训，鼓励党员骨干主动钻研技能，带头报考职业资格证书，参与职业技能等级认定、专业职称评审，以党员带头成才带动全员技能升级。

（八）创新人才培育模式。市房屋管理部门统筹组织全市物业行业立功竞赛、技能竞赛，搭建行业人才展示平台，组织劳模宣讲，大力弘扬敬业奉献精神，激发创新活力。区房屋管理部门举办辖区内技能比武、现场观摩活动，搭建一线实操练兵平台，组织物业服务企业交流学习。市物业管理行业协会党组织发挥劳模工匠、技术能手传帮带作用，精准培育专业技术人才。物业服务企业组织从业人员参与行业立功竞赛、技能竞赛、业务交流，全面提升专业能力。

（九）完善人才激励机制。市房屋管理部门制定职业能力评价办法等激励机制，培育优秀物业服务团队、上海技能大师、首席技师和工匠。区房屋管理部门设立物业行业优秀人才培育机制，择优推送培育人选，指导物业服务企业完善晋升制度。市物业管理行业协会党组织建立人才储备库，协助企业申报相关荣誉。物业服务企业党组织牵头优化企业内

部人才激励机制，择优推荐业务骨干参评上海技能大师、首席技师和工匠，切实增强行业从业人员职业认同、夯实行业人才队伍根基。

四、实施文化润心行动，厚植为民服务情怀

（十）以人民城市理念立心铸魂。市房屋管理部门明确物业行业服务民生的发展定位，加强宣传教育，引导全行业将人民城市理念贯穿物业服务、小区治理全过程。**区房屋管理部门**指导物业服务企业结合攻坚任务、治理难题细化为民服务举措。**市物业管理行业协会**党组织及时挖掘企业服务民生实践案例，加强教育宣传引导。**物业服务企业**党组织教育引导从业人员站稳人民立场，把细微服务做到群众心坎上。

（十一）以奉献行业精神赋能履职担当。市房屋管理部门统一发布防汛防台、节假日保障期间行业值守工作要求，推动行业从业人员以实际行动彰显担当作为。**区房屋管理部门**调度辖区物业服务企业落实应急值守举措，协调项目一线应急物资、人员保障。**市物业管理行业协会**党组织号召动员行业党组织和党员在极端天气值守、民生难题攻坚中带头弘扬“辛苦我一人，幸福千万家”的奉献精神。**物业服务企业**党组织发动党员在应急值守中带头在岗在位、冲锋在前，带动全员履职尽责。

（十二）以案例宣传培育文明新风。市房屋管理部门加强行业精神、行业文化宣传，弘扬行业正能量。**区房屋管理部门**深入挖掘一线先进事迹，讲好物业行业奉献故事。居民

区党组织及时发现上报一线服务中表现突出的基层党组织和党员的工作案例。**市物业管理行业协会**党组织集中承担行业案例选树和宣传推广职能，汇编优秀案例，营造比学赶超、爱岗敬业的浓厚氛围。**物业服务企业**党组织对一线工作中表现突出的基层党组织和党员及时给予内部表扬，组织开展榜样学习宣传。

五、实施廉洁筑基行动，树牢行业清风正气

（十三）强化思想纪律教育。市房屋管理部门结合物业服务突出问题集中整治，深化以案促改，提升行业作风。**区房屋管理部门**排查整治公共收益、住宅专项维修资金使用乱象，加强与公安、城管等部门联动，对作风不实、履职不力的约谈提醒，涉及违法违规行为的及时移交线索。**市物业管理行业协会**党组织编制行业从业人员廉洁从业指引，组织专题警示教育课程，引导企业加强廉洁自律。**物业服务企业**党组织常态化开展党纪党规、纪律作风警示教育，引导全体人员自觉严守行业规矩、企业制度和工作纪律。坚决整治不作为、慢作为、推诿扯皮等突出问题，锤炼务实高效、履职尽责的工作作风。

（十四）筑牢廉洁风险防线。市房屋管理部门指导各区推行小区公共收入统一记账、共用设施设备工程项目统一审价、统一实施年度审计和换届审计，落实维修资金和公共收益管理制度。**区房屋管理部门**组织辖区物业服务企业开展廉洁风险自查，指导物业服务企业完善资金、工程全流程闭环

管理，督促整改廉洁漏洞。市物业管理行业协会党组织提供廉洁风险防控清单供物业服务企业参考使用。物业服务企业党组织牵头梳理风险清单、健全防控机制、规范工作流程，引导督促党员干部带头严守廉洁自律规定。

（十五）涵养风清气正生态。市房屋管理部门将物业服务企业廉洁从业情况纳入行业信用评级，实施守信激励、失信联合惩戒，持续净化全行业生态。区房屋管理部门定期开展辖区物业行业作风巡查，将物业服务企业廉洁履职情况纳入区级日常评价。市物业管理行业协会党组织发布倡议引导物业服务企业党组织加强从业人员廉洁自律管理。物业服务企业党组织常态化开展作风督查、纪律自查，发挥优秀党员、行业标杆作用，引导从业人员对标先进、廉洁从业。

市房屋管理部门将“五个行动”开展情况统筹纳入物业治理工作，结合房管条线会议部署落实，加强对各区的指导和支持，适时开展评估总结。区房屋管理部门抓好区级层面任务落实，加强督促检查和指挥调度，适时组织现场观摩、经验交流，及时总结宣传工作成效和案例。市物业管理行业协会同步组织会员单位推进落实，加强跟踪指导、总结宣传，持续深化行动落地。

抄送：市建设交通工作党委。

上海市房屋管理局办公室

2026年9月29日印发
