

威海市地方标准  
红色物业建设规范  
编制说明



《红色物业建设规范》  
标准起草小组

# 威海市地方标准

## 《红色物业建设规范》编制说明



### 一、工作简况

#### 1. 任务来源

根据威海市市场监督管理局《关于下达〈红色物业建设规范〉市级地方标准制定计划的通知》（威市监发〔2021〕49号），《红色物业建设规范》地方标准正式下达，由威海市住房和城乡建设局提出并监督实施，威海市住房保障公共服务中心牵头制定标准，联合中共威海市委组织部、威海市物业管理协会、山东大学、山东青年政治学院、威海市地方智库等单位密切协作，组织城乡规划、基层治理、公共管理等领域的专家学者共同参与，由威海市住房和城乡建设局归口。

#### 2. 红色物业建设情况介绍

物业服务管理直接面向千家万户，是群众关注的焦点，也是当前城市基层治理的难点、堵点。长期以来，物业服务管理面临行业监管乏力、协作不畅，老旧小区物业脱管失管问题普遍，物业服务项目合同约束不足、业主大会集体行动困难以及业委会等组织不健全等问题，导致物业服务专业化水平低、物业投诉多、意见大，矛盾缺乏有效化解机制，影响城市的和谐发展与社会稳定。

威海市长期重视城市建设与管理工作，2018年6月，习近平总书记在威海考察期间指出“威海要向精致城市方向发展”，对威海市下一步城市发展与城市治理做出了重要指示。威海市以红色物业建设为突破口，积极探索“精致城市”建设。自2019年以来，以红色物业为突破口，全力推进“精致城市”建设。红色物业建设将物业行业管理放在城市基层党建和基层治理的大局中研究、谋划和推进，建立体系，拓展渠道，搭建平台，补齐短板，加快动能转换，积极破解物业服务与管理中的难点。全市物业缴费率、业主满意度、业委会与专业化物业服务覆盖率均居全省前列，威海市红色物业品牌在全国崭露头角。

然而，在红色物业建设过程中，各级党委政府、职能部门、物业企业等对红色物业认识不到位、工作推进动力不强、机制不畅等问题，影响红色物业工作的下一步发展。为进一步推动物业服务深度融入基层治理，打造“红色物业·精致社区”威海样板，有必要系统梳理前一阶段红色物业建设的各类创新实践与举措，去粗取精，固化实践探索和制度建设成果，深化威海市红色物业内涵，为红色物业在全市、全省乃至全国的推广提供基础。

### 3. 主要工作过程

1) 调查研究及资料收集、整理阶段。2021年4月标准起草工作组成立后，课题组立即赴荣成市、环翠区、经济开发区、高新区多个物业服务项目实地考察，组织包括物业服务企业、社区、街道、相关职能部门在内的座谈会，访谈城市居民，对现有威海市红色物业建设工作进行总结和梳理。

2) 研究制定阶段。5月7日-9日，课题组就前期调研成果形成标准初步框架。5月12-16日，山东大学课题组与威海市相关部门工作人员就标准的整体框架、核心内容等进行研讨，形成初稿。5月26-27日，初稿经过专家论证会论证，并结合专家意见修改形成草案，向相关部门征求书面意见。经充分沟通，并经起草专家组认真研究、修改完善，形成《红色物业建设规范（征求意见稿）》。

3) 征求意见阶段。2021年5月31日~6月29日，将征求意见稿发送到各相关部门，广泛地征求意见，并在市场监督管理局官网开展为期一个月的网上征求意见工作。

## 二、标准编制原则

本标准在制定时主要遵循以下原则：

一是人民性原则。坚持以人民为中心的价值导向，《红色物业建设规范》的根本目的是通过党建引领实现物业服务水平与基层治理水平的双提升，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一



——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。

二是精致性原则。红色物业建设标准的起草服从威海市“精致城市”建设的总思路。红色物业建设是威海市精当规划、精美设计、精心建设、精细管理的“精致小区”建设的重要组成部分。

三是实践性原则。实践是检验真理的唯一标准，以威海市红色物业创建的已有经验和实际情况为依据，同时满足下一步工作开展的需要，注重标准对威海市工作实践的有效性与可用性。

四是适度前瞻性原则。以智慧物业为代表的信息集成与应用技术在老旧小区改造、物业设施管理及物业服务形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，本标准制定过程中突出了红色物业的信息技术支撑与应用。

### 三、标准的主要内容和制定依据

#### 1. 标准的主要内容

本标准规定了红色物业建设的术语和定义、党建引领、融合共治、行业共塑、精致共建、美好共享。

本标准适用于威海市域城市建成区范围内住宅小区的红色物业规范化建设工作，可以作为市、区市（开发区）、街镇、社区等各级管理区域以及住宅小区和物业服务企业红色物业建设水平的评价依据。

#### 2. 标准的基本框架

本标准的基本框架如下表1所示。

表1 标准的基本框架

章节	标题	内容简介
1	范围	本标准的适用范围
2	规范性引用文件	本标准引用的最新版本的国家标准、行业标准的规范性文件

3	术语和定义	有关的术语和定义
4	党建引领	政治建设、组织建设、制度建设、保障机制
5	融合共治	基层导向、共建联建、社会协同、居民自治、落实反馈
6	行业共塑	队伍建设、物业服务提升、品牌育成、信用建设、责任履行
7	精致共建	环境宜居、安全无忧、生活便捷、文化建设、智慧建设
8	美好共享	示范引领、幸福和谐

### 3、标准的制定依据

本标准制定主要依据 GB/T 20647.1-2006《社区服务指南 第1部分:总则》、GB/T20647.90-2006《社区服务指南第9部分:物业服务》、DB3710/T119-2020《威海市精致城市评价指标体系》、GB/T 34300-2017《城乡社区网格化服务管理规范》、GB/T 21741-2008《住宅小区安全防范系统通用技术要求》、《威海市物业管理办法》（威海市人民政府令第69号）。

### 四、采用国家标准、国际标准情况

无。

### 五、与现行相关法律、法规、规章及相关标准的协调性

本标准中的产品不涉及市场准入和行政许可制度,也无相关联的强制性国家和行业标准,与有关的现行法律、法规和强制性标准相协调,无矛盾和冲突。

### 六、重大分歧意见的处理经过和依据

本标准在编制的过程中无重大分歧意见。

