

从“有形”到“有效” 从“覆盖”到“赋能”

市南区推出楼宇党建“十大为企业服务项目”，助推楼宇经济提质增效

从破解企业运营难题，到打造白领们就餐小憩新空间；从搭起企对接桥梁，到创新楼宇托育服务；从办事审批服务，到楼宇共治自管……近年来，市南区不断创新推动楼宇党建工作走深走实，用党建领航筑牢楼宇发展的“根”与“魂”，通过服务赋能打通惠企暖商“最后一公里”。

10月15日，市南区楼宇党建联席会议在海天中心党群服务中心召开。会上，市南区相关部门、街道围绕深化“三基”工程、提升楼宇党建效能展开交流，企业代表畅谈党建与发展的融合实践。

这次会议不仅是楼宇党建工作的阶段性总结，更是市南区深化党建引领基层治理、优化营商环境的重要里程碑。会上正式推出的楼宇党建“十大为企业服务项目”，更是为楼宇经济迈向更高质量发展轨道提供了强大助力。



■香港中路街道在中环大厦成立全市首个楼宇发展基金。



筑牢根基

作为青岛市楼宇经济发展最早和最成熟的区域，市南区拥有5000平方米以上商务楼宇135座、总建筑面积468万平方米，楼宇企业1.7万余家。面对老旧楼宇更新难、党组织覆盖不足、资源协同效率低等挑战，近年来，市南区将楼宇党建作为破解发展瓶颈的关键抓手，逐步构建起“建组织、强覆盖一搭平台、优服务一促融合、善治理”的递进式工作模式。

香港路社区商务楼宇集聚，楼宇内主体多元、需求多样，对基层治理提出了挑战，香港路社区党委书记第一书记李彩虹认识到，“必须尊重楼宇治理的内在规律，明确业委会、物业公司、社会组织等各类主体的权责边界，支持他们依法依规，各展其长、协同发力”。这几年的实践则验证了另一个事实——“只有把党组织建设成为领导楼宇治理的坚强核心，才能有效整合各方资源，协调各方利益，凝聚共识共为”。

强化组织覆盖，构建“一轴四联”体系。区级层面出台《市南区关于党建引领楼宇经济高质量发展的若干措施》等8个文件，建立“区委—街道党工委—楼宇党委—楼宇企业党组织”纵向贯通的“一轴”组织体系，并通过“政企联动、企企联动、楼社联动”的“四联”机制整合资源。目前，全区50座重点攻坚楼宇中已有42座建立楼宇党委，覆盖企业党组织800余个，凝聚党员1.2万余人。楼宇党委由街道干部或区级领导担任书记，选派职级干部进驻，吸纳物业、企业党组织负责人参与，确保党的领导直达楼宇末梢。

优化服务阵地，打造党群服务综合体。结合老旧小区改造，引导产权方、运营方共建党群服务中心，将党建、政务、人才等服务嵌入楼宇。目前已建成海天中心、万象城等18处特色党群服务中心，形成“红色驿家”“锋领驿站”等品牌，并将部分党群服务中心在不断的迭代升级中建设成为集政策宣讲、业务办理、白领活动于一体的区域性综合平台。

创新治理机制，推动楼宇自管共治。建立“1+3+N”工作体系（1个区级联席会议、3个专项组、11个街道工作组、N个楼宇服务点），推行“135”问题处置闭环机制（1天交办、3天办结一般诉求、5天办结复杂诉求）。通过楼宇发展治理委员会解决电梯更换、外立面改造等难题，累计推动15座老旧楼宇改造，盘活闲置载体13万平方米。香港中路街道还创新设立楼宇发展基金，通过资源置换、企业认捐支持楼宇升级。一系列的举措和实践，为市南区以党建引领楼宇治理创新、破解发展瓶颈筑牢坚实根基。

赋能发展

楼宇党建的深化，不仅提升基层治理效能，更成为区域经济发展的“红色引擎”。市南区通过党建与业务深度融合，实现了楼宇经济提质、企业获得感增强、营商环境优化的多赢局面。

经济提质，楼宇更新与产业升级同步推进。区招商投资发展中心以楼长制为抓手，推动楼宇更新改造与去化盘活，助力产业链集聚。2025年，15座楼宇改造进度超80%，盘活闲置空间15万平方米，新增集约经营面积8000平方米。海天中心入驻率提升至65%，海信大厦引入DSV等头部企业，万邦中心转型新能源汽车展示中心。

企业增效，政务服务与资源对接精准直达。区行政审批局成立“政务服务+”联盟，在45个楼宇便民服务点下沉112项高频事项，提供“住转商”预备案、证照集成办理等创新服务。创新一站式通办审批服务机制，提供定制化服务，企业办事更加集成便捷。融合市区街等多方资源，“三基”引领区街合作破解楼宇招商难题，向上借力引流资源服务重大项目，多部门协作服务汇聚，合力为企业排忧解难，提升企业营商环境满意度。

治理增效，楼宇联动构建共治共享格局。例如，湛山街道通过“湛山会客厅”举办行业论坛52期，解决企业诉求32项；香港路社区推动楼宇志愿服务队进社区开展反诈宣传、助老服务。楼宇党建也促进了社会资源反哺社区，湛山街道通过社区发展资金吸纳善款80万元，完成微心愿270余个，形成了“楼宇—社区”良性互动生态。

青岛易链是青岛市外贸企业数字化转型赋能中心的主要建设和运营单位，不仅主要负责人是海天中心楼宇党委委员，其企业“服务者”和“连接器”的定位也与楼宇党委“服务企业、赋能发展”的使命不谋而合。在谈到助力楼宇经济发展时，该公司高级业务总监张森表示，要主动将自身置于市南区打造“党建引领楼宇治理、服务楼宇经济、优化营商环境”大局中思考与行动，从全楼视角出发，以更高站位、更宽视野、更强担当，切实发挥党委委员的示范引领和桥梁纽带作用。

“红色引擎”加持下，经济提质、企业增收、治理增效多维发力，构建起党建引领下楼宇经济高质量发展与营商环境持续优化的良性循环。

开启新篇

市南区推出的楼宇党建“十大为企业服务项目”，是对现有工作的系统升级，也是对未来发展的战略谋划。项目涵盖政企连心桥、白领解忧铺、人才指引场等十大领域，通过制度化、精细化、智能化手段，进一步释放党建引领的发展潜力。

10月15日召开的联席会议上，市南区委书记王锋强调，要坚持建有基础，进一步完善党群服务阵地街区体系化建设，整合政府职能部门、街道社区、行业协会资源，持续深入楼宇、企业和基层一线，推动党组织从“有形覆盖”向“有效覆盖”迈进。

从“有形覆盖”到“有效覆盖”，正是“十大为企业服务项目”推动服务升级的目标。

“政企连心桥”项目完善“135”诉求响应机制，推动职能部门进楼宇现场办公；“AI智慧楼宇”项目利用人工智能技术实现党建阵地预约、政策精准推送；“楼宇IP实验室”打造文化标识，增强楼宇凝聚力。这些项目通过企对接、产业链沙龙促进楼宇内企业合作等举措，将推动党建服务进一步从基础保障转向价值创造。

会议要求，各街道“一楼一策”制定计划，探索楼宇发展基金模式，通过财政支持、党费返还、企业筹资保障可持续运营。同时，加强职级干部派驻和社会组织引入，并定期针对专兼职楼宇专员开展业务培训，提高服务企业和职工的水平。这些举措，将有效打通各种壁垒，形成常态长效的服务机制，推动楼宇经济治理向精细化持续迈进，切实增强企业获得感与幸福感。

随着“十大为企业服务项目”落地，通过党建与产业、治理、科技的深度融合，市南区将进一步巩固楼宇经济标杆城区地位，楼宇也将从“经济容器”升级为“创新共同体”，助力市南区打造全域无界产业园、现代化国际大都市示范区。

以楼宇党建为支点，市南区有效撬动了基层治理与经济发展的良性循环。从组织覆盖到服务赋能，从单一楼宇到全域联动，市南区楼宇党建的实践充分证明，党建强则发展强，治理优则环境优。

未来，随着“十大为企业服务项目”的深入推进，市南区必将为全国楼宇党建提供更多可复制、可推广的“市南经验”。

（曹森 陈乐 刘苏真）

①2025年第一季度楼宇开放日活动。

②区工商联组织召开第三季360圆桌会议青年企业家专场。

③新壹百产业园党委组织园区党员在党群服务中心开展读书沙龙活动。

④区行政审批局在海航万邦中心万家荟“生活港”开展开办餐饮店“一件事”上门服务。

⑤海天中心楼宇党委组织企业员工参加AED培训，提升办公场景应急处置能力。



■市南区沿海一线楼宇风光图。

