

新时代建设高质量外资集聚地的路径思考

■市第十七期中青班产业课题调研组



欧拓(平湖)汽车配件有限公司

自1986年第一家外资企业落户至今,36年来平湖招商引资起步早、基础实、优势足、势头猛,连续22年进入全省利用外资前十强,已成为全省最大的日资企业集聚区和世界500强投资最为密集的县级市。平湖市作为虹桥国际开放枢纽南开放拓展带的浙江首站,必须不断构筑开放性经济新优势,加快建设新时代高质量外资集聚地。

一、基本情况

截至2022年底,全市(不含嘉兴港区,下同)共有外资企业512家,投资总额131.6亿美元,注册资本65.8亿美元,实际外资40.7亿美元;累计引进世界500强企业45家,全球行业领先企业24家。全市共有外资规上工业企业207家,占全市规上工业企业的26.6%;外资规上工业企业工业总产值768.40亿元,占比44.1%;营业收入805.45亿元,利润总额44.58亿元,利税总额62.40亿元,占比分别为45.6%,57.5%,52.0%。

(一)整体发展趋势向好,外质量质并举提升。外资规模数量持续攀升。合同外资从2013年的31501万美元增长到2022年的78045万美元,年均增长率10.6%,实际外资(市口径)从2013年的22583万美元增长到2020年的63232万美元(2021年起实际外资统计口径为部口径,与原口径不统一),年均增长率达15.8%,2022年实际外资(部口径)达到41414万美元。增资扩股是平湖外资最大特色,2018年后一直保持在30%以上水平;2022年增资项目合同外资2.88亿美元,占比达36.9%。招大引强个数持续跃升。全市45家世界500强企业中,27家是2012年以后落户,德国巴斯夫、美国ADM、丹麦皇冠等抱团集聚。截至2021年底,规上外资企业实现亩均产值和税收916.6万元、44.7万元,远高于全市平均的226.1万元/亩和16万元/亩。

(二)国别园区优势彰显,制造业外资强势支撑。日资企业先发优势明显。经过近40年发展,集聚了日本电产、津上精密等制造业龙头企业,共有日资企业114家,投资总

额31亿美元。2022年54家规上日资企业实现产值221.59亿元、利税6.43亿元、利润3.91亿元。2020—2021年,在全省17家国际产业合作园考核中,平湖中日产业合作园连续两年排名第一。欧美企业后来居上集聚。2013年以来,坚持“拓展欧美、主攻德国”战略,集聚了ABB、德西福格等制造业跨国公司。截至2022年底,共有欧美企业120家,投资总额28亿美元。49家规上企业实现产值123.13亿元,利税15.69亿元,利润12.88亿元。2021年底,中德产业园入选省国际产业合作园培育名单。

(三)特色产业抱团集聚,产业链招商成效明显。汽车零部件“雁阵式集聚”。先后引进了瑞士欧拓、德国蒂森克虏伯等8家全球汽配百强,特别是新能源汽车电机,已经集聚了尼德科汽车马达(新能源电机)、川电钢板(电机铁芯)、尼德科艾莱希斯(电机控制器)等。规划产能达产后,有望成为全国最大、配套最全的新能源驱动电机生产基地。高端精密机床“拔尖式发展”。聚焦高精尖,打造精密机床产业集群。日本津上精密已经成为国内精密自动车床市占率首位企业,高端机床制造商德马吉等达产后,将形成五轴尖端车铣复合机床制造新高地。新材料产业“链条式优化”。围绕乙烯、丙烯、丙烷、丁烷为原料的产业,引进德国巴斯夫、湛新,瑞士科莱恩、日本艾迪科、东华色素等国际龙头,形成了丙烷—丙烯—PP—热塑性弹性体—功能性膜材料、PX—PTA—聚酯—长丝—差别化纤维和电子化学品三条高附加值产业链。

二、存在问题

从高质量外资集聚地的要求上来看,与周边先进地区相比,我市仍有三个不足:

(一)坚持守正有余,突出创新不足。招商方式有待创新。当前平湖主要以传统蹲点招商、以商引商、活动招商为主,项目信息主要还是依靠中介、协会、律所和投资公司等,基金共建的平台,实现社区党建下的居民区党建和楼宇党建同频共振,更好发挥党建统领和党员服务功能。三是优化组织设置,构建治理新体系。不断推进南市商务区楼宇党建“三整一全”建设,通过“单建+联建”模式,累计成立楼宇企业党支部12个,进一步扩大了楼宇党组织覆盖范围,巩固深化“街道党委—南市中央商务区综合党委—楼宇党内两新党组织”三级组织体系网络,并将“居委会”模式向楼宇深入嫁接,以区域党建共建形式,加强与楼宇经济党组织服务联建、六方党建联建等的互联互动,促进齐抓共管、整体推进,以管理模式的“破局”推动基层党建“破圈”,不断推动南市商务区综合党委实体化运作。同时,选派优秀党务工作者、吸纳楼宇社区骨干,形成以“大党委制”为核心,楼宇党员群众为主体,党建联建、服务联建、红色物业等共同参与的治理体系。

2.强化楼宇阵地建设,打造凝聚党员职工的主阵地。整合涉企部门、社会组织、党群服务等各类服务力量,下沉到楼宇第一线,以暖心服务打通楼宇内循环痛点堵点,以楼宇社区党群服务中心为主阵地,打造南市商务区楼宇红色阵地矩阵。一是延伸触角,搭建体系化的党建阵地。以当湖街道党群(楼宇社区)服务中心为核心,统筹协调楼宇内的公共区域、物业用房、会议室等实体空间,继续深化打造红领驿站、骑士加油站等服务站点,逐步实现全覆盖,形成“1+X”的网络化党建阵地体系。同时,按照“共建共享”的理念,推动特色党建服务项目向各站点延伸,推动党建资源最大限度地服务于楼宇企业、职工、快递外卖小哥以及周边居民等。目前,已建成红领驿站、骑士加油站等服务站点15个,实现楼宇党群活动阵地的资源联动、功能优化。二是链接资源,丰富整体性的服务功能。在楼宇经济党组织服务联建常态化运行的基础上,实行轮值共建制度,由联建成员单位在各站点轮流值班,为楼宇企业、职工业务办理、问题解决提供保障。同时,依托平湖市帮企服务中心,探索将党务、政务、社务、医务、法务“五位一体”融入其中,实现一站式办理,进一步提升楼宇企业入驻率、纳税率和满意度。街道党群服务中心与市人社局、市税务局、市金融办等轮值单位在部分站点开展了“云”聘会、税收政策专题培训等活动。三是融合凝聚,满足多样化的现实需求。建立“资源、需求、项目”三张清单,精准对接楼宇企业、党员职工需求,量身定制活动项目,打造了“午

间一小时”“楼宇讲坛”“延时服务”等特色服务品牌。结合重要时间节点,创新开展楼宇友邻节、“红色互动·情暖中秋”、双“十一”骑士关爱周行动等活动,切实满足学习提升、休闲减压、健身娱乐等多元需求,有力增强楼宇党组织特别是党员职工的凝聚力和向心力。如近年来,结合时下最流行的电商直播模式,楼宇社区党群服务中心联合市商务局举办《抖音短视频的爆火的核心秘诀及底层逻辑》业务培训,带动了一批楼宇企业、职工加入电商队伍,促进了区域直播电商产业发展和商业新零售创新型发展。

(二)“量”的增长有余,“质”的跃升不足。产业链所处地位不够高。近年来,全市大多数外资企业仍处于产业链、价值链中低端。以机床产业为例,产业生态有待做大做强,数控系统、丝杠、导轨等核心零部件本地配套数量少。亩均产出效益不够高。我市外资企业的总体效益高于平均水平,但和江苏太仓相比仍有差距。以2021年江苏太仓规上外资企业为例,规上德企亩均产值、税收分别达1400万元、110万元,而同期平湖只有916.6万元、44.7万元。科技创新水平不够高。外资将加工制造环节放在平湖,技术研发和知识产权往往会保留在总部,造成本地核心技术研发不足,知识产权在本国创造完成后受让、转赠中国公司积极性不高。

(三)总体保障有余,全面协同不足。要素保障有待强化。土地资源紧缺,特别是工业用地供给紧张。环境容量、能耗也是制约项目落户的主要原因。用工问题仍然存在。由于劳动力成本和中西部工资待遇差距越来越小,劳动密集型企业招工难度加大。技术密集型企业则面临技术工人难招的结构性问题,尽管推出了校企合作班,但

■市委组织部课题组

间一小时”“楼宇讲坛”“延时服务”等特色服务品牌。结合重要时间节点,创新开展楼宇友邻节、“红色互动·情暖中秋”、双“十一”骑士关爱周行动等活动,切实满足学习提升、休闲减压、健身娱乐等多元需求,有力增强楼宇党组织特别是党员职工的凝聚力和向心力。如近年来,结合时下最流行的电商直播模式,楼宇社区党群服务中心联合市商务局举办《抖音短视频的爆火的核心秘诀及底层逻辑》业务培训,带动了一批楼宇企业、职工加入电商队伍,促进了区域直播电商产业发展和商业新零售创新型发展。

3.提升楼宇服务功能,打造楼宇经济发展的加速器。以提供优质服务为构建楼宇党建生态圈的重要渠道,整合涉企部门、社会组织、党群服务等各类服务力量,挖掘南市商务区内楼宇企业等潜在服务资源,为楼宇经济持续发展提供源源不断的力量。一是数字赋能,推动整体智治。结合数字化改革,启用南市商务区楼宇数字系统实现CBD商务楼宇一体化管理。创新打造楼宇党建模块,将楼宇内所有基层支部、党员等信息进行数据化处理,为信息化条件下开展党建工作提供了新载体、新路径,加快了赋能楼宇党建工作高质量发展。同步配置企业入驻率、楼宇联建服务项目、公共配套服务等子系统,通过智能化信息采集、精细化数据分析,使楼宇服务更全面、更透明、更深入,切实打造起24小时线上办公生活服务区。二是组团服务,实现精准解忧。依托楼宇经济党组织服务联建、“双长四员”,深化楼宇连心网格队伍建设,并探索建立常态化服务机制,定期走访排摸企业员工和企业主各项需求。针对共性问题,及时召开服务联建对接会予以协商、办理解决。如针对楼宇企业面临的房产分割等共性难题,街道党委迅速会同组织部,约请住建、自然资源、税务等楼宇经济党组织服务联建相关单位,为企业关心的问题开展上门服务,第一时间将政策送到楼宇。同时,为进一步满足楼宇企业个性化服务需求,服务联建单位结合工作职责,确定了27项服务清单,在红领驿站、帮企服务直通车、楼宇业主群等平台线上线下开展精准、保姆式服务。三是红色领航,提升物业品质。以楼宇为单位,建立楼宇红色物业议事厅,不断健全和完善社区党组织、楼宇党组织、楼宇业委会、楼宇物业公司等多方参与的楼宇红色物业议事协商机制,破解楼宇治理中的难题,推动各方资源、工作在楼宇叠加,实现楼事楼议、楼事楼办、楼事楼管,激发楼宇物业、企业、员工的共同体意识。以总商会大厦为例,楼宇红色物业共搜集问题3860件/年,办结率达到99.9%,切实以“小切口”撬动了楼宇治理“大提升”。

三、成效

通过楼宇党建生态圈的打造,有力构筑起了楼宇的“产业生态”,各楼宇的产业结构

企业还存在用工缺口。配套设施不够完善。外资企业特别是欧美企业对质量标准厂房需求比较大,现有标准厂房建设水平达不到欧美客户要求。在生活配套设施方面,教育、医疗资源等难以满足企业高管需求。

三、对策建议

(一)坚持高位谋划,构建“一盘棋”招商新格局。一是创新招商机制。建立项目跟踪机制和激励机制,有针对性地引进一批符合我市产业定位的高质量外资项目。组建成立市级招商公司,选拔一批政治素质好、外语水平高、熟悉经济工作的人员组成专职队伍。通过市场化、商业化运作手段,整合打造产业链条。二是创新引资模式。探索QFLP落地机制,主动对接知名股权机构商谈基金落地。充分发挥中介专业化、精准化特点和商协会渠道优势,进一步加强与驻沪商会、协会合作。更加注重高质量人才科创项目,紧盯大院大所、创新创业人才开展科技招商。

(二)坚持精准定位,打造“标志性”产业新高地。一是绘好产业招商“鱼骨图”。围

绕汽车及零部件、高端机床、新材料产业链,分行业编制“鱼骨图”,打好“补链延链”组合拳。全力打造本地产业生态圈,定期举办本地企业和外资企业对接会,实现产业链在地化、供应链本地化。二是用好国别园区“孵化器”。发挥日资、德资企业集聚效应,高质量建设中日产业合作园、欧洲(德国)产业园两大国别园区,全面提升产业、技术、资金、人才等集聚能力。三是打好招大引强“持久战”。瞄准世界500强、大型央企、上市企业,招引一批国际先进前沿性产业项目、制造业核心竞争力项目、科技创新项目。坚持把制造业外资作为主攻方向,加大制造业“链主”型企业引进力度。

(三)坚持保障先行,凝聚“高质量”发展新动能。一是强化要素保障。强化外资项目要素保障机制,进一步完善重大外资项目用地、能耗保障机制,对重点外资企业、重大产业项目,加大要素保障力度。二是强化人才培养模式。继续深化“双元制”模式,推进职业教育与产业发展深度融合。发动重点企业积极参与跨区域合作订单班培养,探索形成“企业+技院校+省外院校”的订单式培养模式。三是强化政策保障。及时修订完善科技及开放型经济政策,鼓励外资企业在本地设立研发中心,设立博士工作站、实验室等,并享受相关配套资金支持。

(四)坚持全程跟进,提供“全方位”服务新样本。一是项目推进再提速。及时协调解决项目在推进过程中遇到的土地、环评、能耗等问题,确保已批项目尽快开工。提高审批速度和服务能力,开通“拿地即开工”VIP绿色通道服务,实行企业竣工集成验收服务。二是助企服务再提效。深入开展“网格连企、破难助企”等助企服务,定期走访外资企业,列出企业需求清单、问题清单,为企业发展排忧解难。三是配套设施再提升。积极引入外国语学校、中外合作学校,探索“双轨制教学,双通道升学”。借鉴上海瑞金医院和太仓合作模式,与上海知名医院签订合作协议。加快标准厂房建设,着力规划建设医院、学校、商贸综合体等配套设施,完善园区功能。

南市商务区楼宇党建生态圈建设的探索和启示

■市委组织部课题组

随着经济发展和城市建设的需要,一座座商务楼宇拔地而起,已经成为城市的亮丽“风景线”,同时也成为衡量一个城市经济发展水平的重要标志。同时,这些商务楼宇是经济发展最活跃之地,也是新经济组织、科技企业和各类人才最集中的场所,已然成为“竖起来的社区”。如何加强楼宇党建工作,促进楼宇经济高质量发展,将党的工作有效覆盖到商务楼宇是构建城市基层党建格局的重要一环。平湖市在全市商务楼宇密集的南市商务区进行楼宇党建生态圈建设,进一步提升“党建服务圈”的覆盖层级和服务能级,不断探索创新楼宇党建,从1.0版以楼宇党建提升楼宇品质,打造“立起来”的经济“新高地”,到2.0版构建“友善善治”楼宇社区治理新格局,到3.0版构建楼宇党建生态圈,再到4.0版“楼联汇”党建品牌发布,切实走出了一条具有平湖特色的楼宇党建新路径。

一、南市商务区楼宇基本情况

平湖市当湖街道南市中央商务区是集市政、商务、居住、休闲为一体的多元化CBD商务区,规划开发建设面积16平方公里,是全市商务楼宇最为密集之处,已建成各类商务楼宇16幢,包括总商会大厦、建工大厦、城投大厦、威克斯大厦、温州商会大厦等,商务区总面积33.5万平方米。楼宇中已累计单建党组织28家,联建党组织2家。2022年,南市商务区有望实现楼宇税收超13亿元,楼宇经济已成为全市经济快速发展的重要增长极。

二、南市商务区楼宇党建生态圈建设的实践与探索

楼宇党建是城市经济社会发展的必然产物,是“支部建在连上”优良传统的继承和发展,是新形势下城市基层党建创新发展。平湖市将楼宇党建的目标定位为通过党建引领打造有温度的楼宇价值共同体、利益共同体、治理共同体和责任共同体,进而构筑“党建统领、整体智治、高效协同”的党建生态圈。

1.健全楼宇组织架构,打造党组织培育孵化的生态链。将楼宇作为一个整体,各项工作在推进过程中予以统筹考量,理顺楼宇内部工作机制,打造运行顺畅的自治循环体。一是织密楼宇微网格,实现治理全覆盖。结合新时代“网格连心、组团服务”工作,综合考量楼宇党建推进和治理需要,科学划分33个楼宇微网格,同步选取了一批楼宇优秀党员、企业骨干等担任微网格长。在此基础上,将原来的楼宇“一长六员”优化为“双长四员”(楼区、微网格长,党群指导员、招商联络员、社区信息员、物业服务员),切实形成楼长牵头抓总、微网格员责任包干、四大员联动协作的工作格局。同时,按照一微网格一微信群,打造空中“微”网络,实现

楼宇社区治理线上线下的全覆盖。二是建立“友邻党支部”,拓展服务新路径。在试点基础上,成立功能型“友邻党支部”并在南市商务区实现全覆盖,将楼宇党组织党员、物业企业党员、社区居民党员等吸纳为友邻党支部成员,推动党建触角进一步向下延伸。通过友邻党支部核心引领作用的发挥,共同商议解决党群共建、基层治理等工作中的具体问题,搭建起问题共商、困难互帮、利益协调、共促共建的平台,实现社区党建下的居民区党建和楼宇党建同频共振,更好发挥党建统领和党员服务功能。三是优化组织设置,构建治理新体系。不断推进南市商务区楼宇党建“三整一全”建设,通过“单建+联建”模式,累计成立楼宇企业党支部12个,进一步扩大了楼宇党组织覆盖范围,巩固深化“街道党委—南市中央商务区综合党委—楼宇党内两新党组织”三级组织体系网络,并将“居委会”模式向楼宇深入嫁接,以区域党建共建形式,加强与楼宇经济党组织服务联建、六方党建联建等的互联互动,促进齐抓共管、整体推进,以管理模式的“破局”推动基层党建“破圈”,不断推动南市商务区综合党委实体化运作。同时,选派优秀党务工作者、吸纳楼宇社区骨干,形成以“大党委制”为核心,楼宇党员群众为主体,党建联建、服务联建、红色物业等共同参与的治理体系。

2.强化楼宇阵地建设,打造凝聚党员职工的主阵地。整合涉企部门、社会组织、党群服务等各类服务力量,下沉到楼宇第一线,以暖心服务打通楼宇内循环痛点堵点,以楼宇社区党群服务中心为主阵地,打造南市商务区楼宇红色阵地矩阵。一是延伸触角,搭建体系化的党建阵地。以当湖街道党群(楼宇社区)服务中心为核心,统筹协调楼宇内的公共区域、物业用房、会议室等实体空间,继续深化打造红领驿站、骑士加油站等服务站点,逐步实现全覆盖,形成“1+X”的网络化党建阵地体系。同时,按照“共建共享”的理念,推动特色党建服务项目向各站点延伸,推动党建资源最大限度地服务于楼宇企业、职工、快递外卖小哥以及周边居民等。目前,已建成红领驿站、骑士加油站等服务站点15个,实现楼宇党群活动阵地的资源联动、功能优化。二是链接资源,丰富整体性的服务功能。在楼宇经济党组织服务联建常态化运行的基础上,实行轮值共建制度,由联建成员单位在各站点轮流值班,为楼宇企业、职工业务办理、问题解决提供保障。同时,依托平湖市帮企服务中心,探索将党务、政务、社务、医务、法务“五位一体”融入其中,实现一站式办理,进一步提升楼宇企业入驻率、纳税率和满意度。街道党群服务中心与市人社局、市税务局、市金融办等轮值单位在部分站点开展了“云”聘会、税收政策专题培训等活动。三是融合凝聚,满足多样化的现实需求。建立“资源、需求、项目”三张清单,精准对接楼宇企业、党员职工需求,量身定制活动项目,打造了“午

进一步优化、楼宇品质进一步提升,年度楼宇经济税收收入预计增长15%以上,其中总商会大厦全年总产值超百亿元;推动形成了楼宇的“创新生态”,通过楼宇系统的启用,以及“云”聘会、创新政策推广等,让楼宇经济以及楼宇党建工作逐步由传统向现代、封闭向开放、单双向互动发展;加速优化了楼宇的“人才生态”,通过深化区域共建,有效打破了行政隶属壁垒,实现要素优化、优势互补,切实为引才育才育才留才提供了坚实基础;助力提升了楼宇的“办公生态”,通过“友善善治”楼宇社区治理、楼宇红色物业工作等,进一步改善了楼宇企业、楼宇党员职工的办公环境、办公效率和办公质量;多方共筑了楼宇的“服务生态”,结合“党建统领 网格智治”工作,聚焦企业实际需求,搭建起了沟通交流平台,找到了利益联结点,打通了各种性质企业及楼宇党组织的边界以及街道和楼宇经济服务联建单位的边界,切实构建起了共建共治、共融共享的楼宇党建格局。

四、存在问题

我市商务楼宇党建已取得了较快发展,但由于我市商务楼宇大规模建设起步较晚,整体规模较小,楼宇党建工作经验相对不足,构建起楼宇党建生态圈、实现楼宇内循环在实际工作中仍然存在以下问题:

1.部分商务楼宇党建重服务轻组织建设。在推动商务楼宇党建的过程中部分楼宇企业存在着认识上的偏差,认为党建就是为楼宇企业提供各种党建、政策、人才方面的服务,从而过多地偏重服务,不同程度地忽视楼宇党组织自身的建设。

2.部分楼宇企业对党建工作的重要性认识不足。部分业主对商务楼宇党建工作的作用认识模糊、党建参与意识淡薄,如个别楼宇企业负责人认为企业尚处于生存发展期,担心一旦开展党建工作会牵扯较多精力,影响企业正常的生产经营活动。

3.部分商务楼宇企业基础薄弱党员作用难发挥。商务楼宇中绝大部分入驻企业为私有企业,党员数量少,很多企业难以成立独立的党组织,党员教育管理缺少有效的抓手,难以推动企业、楼宇经济高质量发展。

五、建议和对策

1.进一步聚焦搭好组织架构。一是“一盘棋”优化楼宇党组织设置。完善南市商务区综合党委运行机制,由所在街道两新工委书记任综合党委书记,党委组织委员、办事处分管服务业副主任担任副书记。由市、街道两级双重指导,配强工作力量,派党建工作指导员开展工作,通过持续孵化,提升楼宇党组织的覆盖质量。二是“一张

网”创新党组织覆盖体系。通过红色创投“扫楼”专项行动,掌握一手信息,建立数据库,对楼宇入驻组织和党员加强统筹管理,落实主体责任。根据楼宇产权单位多、部分初创型企业生存周期短和党员队伍流动较大的实际情况,实现双覆盖。三是“一股绳”实现六方党建联建建设。进一步强化六方党建联建建设作用发挥,由属地社区牵头,整合南市商务区的街道党群(楼宇社区)服务中心、吾悦广场、开元物业、中能物业等的六方党建联建,将党建工作与推进服务下基层结合起来,积极推动联建活动创新形式,进一步抓住辖区龙头组织,打通行业壁垒。

2.聚焦夯实红色阵地。一是“跨界”联合实现资源整合。进一步发挥街道党群服务中心的楼宇党建主阵地作用。开展午间、双休日、节假日延时服务,根据楼宇党员群众的节奏开展活动,解决楼宇企业“无场地”“无活动”“无策划”“无内涵”的现实问题。二是“管用”原则布局红领驿站。按照“不求所有,但求所用”的理念,通过整合、置换、合用等方式,按照“六有”要求在楼宇集聚区建设开放性、综合性的党群驿站“红领驿站”。将规模较大的站点服务资源向周边楼宇开放,实现楼宇党群活动阵地的资源联动、功能优化。三是“网上”互联互通要素限制。在“民情导航图”的基础上,通过收集、整合信息,形成南市中央商务区“服务大地图”,将“南市党群零距离”微信群收集上来的民意,在数据安全的情况下分级分权进行信息的共享和查询。“一图一群”的启用使得党员、群众的信息获得更加多元,组织交流更加便利,开展活动的形式拥有了更多可能。

3.聚焦激活红色动能。一是“一长六员”实现园区专业引导。实施“楼长制”,由市委领导担任楼长,街道领导担任属地楼长,经济部门同志担任联络员,出台相关服务制度,职能下放,配备工作人员、楼宇网格员。落实好党建引领楼宇经济高质量发展的“平湖十条”,明确抓好楼宇党建和楼宇经济的目标和路径,不断提升各商务楼宇服务品质。二是“区域统筹”提升楼宇物业品质。机制建立中突出以社区党组织为核心,建立党组织、业主委员会、物业公司共同参与的楼宇物业议事协商机制,破解基层治理中的难题,推动各方资源、工作在楼宇叠加,实现一般问题不出楼宇。三是“服务联建”打造发展共同体。进一步整合市级22个涉企部门服务力量,完善楼宇党组织服务联建作用发挥机制,梳理服务清单和服务项目,适时开展涉企党组织服务联建“联动破难”“专题破难”“驻点破难”,帮助企业、行业、楼宇解决发展难题。