

中共上海市长宁区组织部
中共上海市长宁区社会工作部
上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2025〕30号

关于开展2025年长宁区红色物业
选树工作的通知

各街道办事处、镇人民政府，各物业服务企业：

现就开展2025年长宁区红色物业选树工作通知如下。

一、工作目标

各街镇在辖区内组织开展红色物业、业委会选树工作，选树出“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”和“红色特色业委会”；区房管局在长宁区范围内选树出“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”和“红色优秀业委会”。

二、基本条件

（一）红色物业企业

一是强化红色引领。认真学习贯彻党的路线方针政策和习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持把党的政治建设摆在首位；党的组织架构健全，注重培养企业骨干成为党员，各项制度

工作运行规范。

二是加强红色阵地。按照“有场所、有设施、有标志、有党旗、有书报、有制度”的“六有标准”，固化成“可集中、可交流、可展示、可参观”的实体展示场所，切实提升党组织的凝聚力、战斗力和影响力。

三是践行红色惠民。聚焦群众“急、难、愁、盼”问题，通过信息惠民、环境惠民、建议惠民、爱心惠民等多维度惠民方式，进一步增强人民群众对物业服务的满意度和获得感。

（二）红色物业小区

一是坚持党建引领。居民区党组织战斗堡垒和党员先锋作用突显，物业服务项目通过单独组建党支部、联合组建党支部，居民区党组织通过“四位一体”、交叉任职等方式，党员身份亮牌100%，实现党的工作全覆盖。

二是加强小区治理。“三驾马车”运行机制顺畅、效果显著，群众参与度高，社区安全有序，无突出信访矛盾。积极配合属地街镇及相关部门的有关工作。加强与业主之间的沟通交流。

三是提升服务质量。物业服务企业全面履行物业服务合同相关约定，做好日常服务工作，及时处置小区业主的投诉报修。在住宅小区服务窗口醒目位置公开“一码知小区”、办事制度、办事纪律、服务项目和收费标准等信息，提高居民“可视率”。

（三）红色业委会

1. 党建引领好

通过政治引领、思想引领、组织引领，努力把业委会建设成为基层治理的战斗堡垒，把业委会成员打造成党的工作队伍；进一步增强业委会成员的政治意识、大局意识和履职能力；推进业委会中党的组织覆盖和工作覆盖，使各方力量拧成一股绳，促进“三驾马车”同向发力、合作共赢。

2. 制度执行好

在业委会运作过程中，建立健全业委会各项管理制度，业委会成员分工明确，广纳民意，强化工作约束，促使业委会成员提升管理能力和服务水平，推动业委会依法依规履职、公开透明履职。

3. 自身建设好

把好业委会换届改选中的“人选五关”，推进业委会成员与居民区党组织、居委会成员交叉任职的实体化运作机制，建立一支具有奉献意识、担当意识、专业意识的“红色业委会”队伍，推进业委会规范履职。

4. 作用发挥好

积极发挥业委会对于物业服务企业按合同约定提供各项服务的监督作用；对内加强成员间沟通，对外协调居委会、物业服务企业共同参与本社区治理事务，发挥物业管理矛盾协调作用。

5. 群众评价好

积极配合各级政府和属地居民区党组织开展各类文明创建、公益宣传、环境整治、结对帮扶活动；配合居委会和物业服务企

业开展各类便民利民活动，通过社区微信公众号等形式搭建服务平台实现线上线下互动。

三、红色物业选树

（一）街镇级红色物业选树

1. 选树对象

（1）长宁区在管住宅小区的物业服务企业均可向属地街镇申报选树。

（2）长宁区内任期届满前的业主委员会，均可向属地街镇申报选树。

2. 选树标准

（1）按照《长宁区红色物业标准化建设指导手册（基本标准版）》（以下简称“《指导手册》（基本版）”）进行选树。

（2）符合各街镇的属地化管理要求。

3. 选树步骤

（1）宣传阶段：4月，由各街镇开展宣传发动工作，指导各物业服务企业、业委会按照《指导手册》（基本版）积极启动选树工作，积极营造比学赶超、创优争先、开拓进取的良好氛围。

（2）申报阶段：5月，各物业服务企业、业委会向属地街镇完成“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”和“红色特色业委会”的申报。

（3）选树阶段：6-7月，各街镇根据物业服务企业、业委会申报的材料，开展材料审核和实地检查。物业服务企业、业委

会应符合基本条件、各街镇的属地化管理要求以及《指导手册》（基本版）标准。

（4）公示表彰阶段：8月，各街镇对拟表彰名单进行公示，公示期满后，由各街镇最终确定“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”和“红色特色业委会”名单报区房管局，并表彰授牌。

（二）区级红色物业选树

1. 选树对象

（1）荣获街镇级“红色物业特色企业”和“红色物业特色小区”称号的物业服务企业；荣获区级“红色物业优秀企业”和“红色物业优秀小区”称号且当年度到期的物业服务企业。

（2）荣获街镇级“红色特色业委会”称号的业委会。

2. 选树标准

按照《长宁区红色物业标准化建设指导手册》（以下简称“《指导手册》”）进行选树。

3. 选树步骤

（1）申报阶段：8月，通过自荐和各街镇推荐相结合的方式，向区房管局申报。

（2）入围阶段：9月，由第三方专业测评机构根据《指导手册》对申报范围内的物业企业、业委会开展实地检查，并依据检查结果确定入围。

（3）选树阶段：10-11月，由区委组织部、区委社会工作

部、区房管局、相关部门和专家学者根据实地检查情况和专家评审情况进行选树，确定拟表彰名单。

（4）公示表彰阶段：12月，对拟定表彰名单进行公示，公示期满后，由区委组织部、区委社会工作部、区房管局最终确定“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”和“红色优秀业委会”名单，并表彰授牌。“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”和“红色优秀业委会”有效期为三年。

四、红色物业复评

（一）街镇级红色物业复评

1. 复评对象

（1）荣获街镇级“红色物业特色企业”和“红色物业特色小区”称号的物业服务企业。

（2）荣获街镇级“红色特色业委会”称号的业委会。

2. 复评标准

各街镇复核参考是否存在以下情形，存在任一项情形的，复评不予通过：

（1）未申报复评的。

（2）不符合基本条件、《指导手册（基本版）》标准以及各街镇的属地化管理要求。

（3）荣获“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”称号的物业服务企业有《民法典》、《公司法》等法律法规关于企业解散、清算、注销登记等情形现已退出长宁区物业服务行业或已

退出原服务的小区，但存在以下情形之一：物业服务企业发生兼并、合并；仅物业服务企业名称发生变更；仅物业服务企业下属分公司发生变更，企业仍属于同一法人机构等不影响原企业继续服务小区的情形除外。

（4）荣获“红色特色业委会”称号的业委会人数不足二分之一的。

3. 复评步骤

（1）申报阶段：5月，各物业服务企业、业委会向属地街镇完成“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”和“红色特色业委会”的复评申报。

（2）复评阶段：6-7月，各街镇根据物业服务企业、业委会申报的材料，开展材料审核和实地检查，复评的企业或业委会应符合各街镇的复评标准。

（3）确定阶段：8月，各街镇最终确定“红色物业特色企业”、“红色物业特色小区”和“红色特色业委会”复评通过名单并公布。

（二）区级红色物业复评

1. 复评对象

（1）荣获区级“红色物业优秀企业”和“红色物业优秀小区”称号且当年度未到期的物业服务企业。

（2）荣获区级“红色优秀业委会”称号的业委会，且业委会未到期换届改选。

2. 复评标准

复核是否存在以下情形，存在任一项情形的复评不通过：

（1）未申报复评的。

（2）不符合基本条件或《指导手册（基本版）》标准。

（3）荣获“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”称号的物业服务企业上年度长宁区物业服务企业综合测评等级为“达标企业”、“不达标企业”。

（4）物业服务企业当年在辖区内失信行为记分超过3分（含辖区内项目经理失信行为折算分值）的。

（5）当年在辖区内当年发生严重治安、消防安全等事故或居民投诉并被媒体曝光等重大影响的事件，且物业服务企业或业委会存在严重过错的。

（6）荣获“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”称号的物业服务企业有《民法典》、《公司法》等法律法规关于企业解散、清算、注销登记等情形现已退出长宁区物业服务行业或已退出原服务的小区，但存在以下情形之一：物业服务企业发生兼并、合并；仅物业服务企业名称发生变更；仅物业服务企业下属分公司发生变更，企业仍属于同一法人机构等不影响原企业继续服务小区的情形除外。

（7）荣获“红色物业优秀小区”称号的小区项目经理失信行为记分超过3分的。

（8）依据小区业委会规范化评价成绩作为参考标准，原推

荐街镇取消该小区业委会参与复评资格的。

(9) 荣获“红色优秀业委会”称号的业委会委员人数不足二分之一的。

3. 复评步骤

(1) 申报阶段：9月，各物业服务企业、业委会向区房管局完成“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”和“红色优秀业委会”的复评申报。

(2) 复评阶段：10-11月，区房管局根据物业服务企业、业委会申报的材料，开展材料审核和实地检查，复评的企业或业委会应符合复评标准。

(3) 确定阶段：12月，区房管局最终确定“红色物业优秀企业”、“红色物业优秀小区”和“红色优秀业委会”复评通过名单并公布。

五、工作要求

(一) 加强领导，提高思想认识

开展红色物业选树工作是党建引领物业治理工作的重要一环，有助于选育典型，正向激励，推动提升居民群众感受度。各街镇务必思想上高度重视，指导属地内物业服务企业、业委会积极开展选树工作。

(二) 加强监督，规范选树程序

各物业服务企业、业委会要坚持实事求是，严格按标准申报，突出典型性、代表性；各街镇要严格对照选树标准，进行充分酝

酿讨论，最终确定名单和推荐对象；区委组织部、区委社会工作部和区房管局要对申报名单进行集中选树，最终确定拟表彰名单后在官方渠道进行公示。

各街镇、物业服务企业、业委会要按照要求规范填写申报表（一式两份），按照申报时间节点，及时提交有关申报材料。

区房管局联系人：梁娟娟，联系电话：52195322，联系地址：威宁路 258 号 5 楼。

附件：2025 年长宁区红色物业选树工作材料

中共上海市长宁区委组织部 中共上海市长宁区委社会工作部

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2025 年 5 月 7 日

长宁区住房保障和房屋管理局

2025 年 5 月 7 日印发
