

上海市长宁区人民政府关于转发区房管局制订的《长宁区关于开展“加强物业管理 共建美好家园”活动的实施意见》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：各街道办事处，新泾镇政府：

区房管局制订的《长宁区关于开展“加强物业管理 共建美好家园”活动的实施意见》已经区政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市长宁区人民政府

2023 年 6 月 30 日

长宁区关于开展“加强物业管理 共建美好家园”活动的实施意见

根据住建部《关于印发〈开展“加强物业管理 共建美好家园”活动实施方案〉的通知》、市精推办《关于开展新时代“美丽家园”特色（示范）小区创建工作的通知》（沪精细化办〔2023〕6号）文件要求，长宁区为提升社区治理体系和能力现代化水平、满足人民群众对美好生活向往，以“凝聚力工程”30周年为契机，结合长宁区深化党建引领物业治理工作，特制定如下实施意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神和“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，着眼长宁区加快建设具有世界影响力的国际精品城区的发展要求，坚持党的全面领导，基层党组织体系不断织密建强，努力把党的优势转化为强化社区治理的工作优势，不断提升住宅小区自我管理、自我服务、自我教育、自我监督能力，推进住宅小区高效能治理，不断增强人民群众的幸福感、获得感、安全感。

对标“四力四城”建设目标，长宁区坚持党建引领物业治理与社区基层治理相融合、与服务人民群众相融合、与解决实际问题相融合，围绕中心、服务大局，聚焦主责主业，持续强化党组织对物业治理和业委会的领导，发挥物业服务企业基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，形

成党建引领作用更明显、行业监管更到位、运行机制更科学、居住环境更舒适的治理新局面。

二、工作目标

在全区物业管理行业和住宅小区开展共建美好家园活动，以建立物业管理多方参与的协调运行机制为重点，统筹推进党建引领、精神文明建设、街道（镇）属地管理、行政执法进小区、规范业主委员会运行、提升物业服务质量等工作，探索有效改进物业管理工作的方式方法，选出一批物业服务优良、管理水平规范化、居住环境宜人、结构特色鲜明、居民满意度高的“美好家园”小区，以高质量物业服务推进美好家园建设。

三、工作措施

（一）聚焦高水平党建，推动新时代基层治理创新发展

建立区、街镇、居民区三级党建引领物业治理联席会议制度，切实增强居民区党组织统筹能力，着力构建以居民区党组织为核心，居委会、业委会、物业服务企业“三驾马车”协同运转的治理格局，提升党建引领思想高度和条块资源融合度。

1. 强化政治引领。深化领学导学机制，完善物业服务企业各级党组织落实政治理论学习制度，教育引导企业党员干部深刻领会习近平新时代中国特色社会主义思想的真理伟力，把学习教育成效切实转化为推动提高物业治理水平的具体实践。

2. 完善组织体系。由街镇层面的主要负责人和分管领导召集，城管、公安、市场、司法等条线派出单位联合街镇相关部门，共同参与社区党建工作的指导和小区物业治理重大矛盾的调处机制，建立完善联席会议制度和工作推进机制。各居民区层面建立党建引领物业治理工作例会制度，落实解决本辖区内各小区内物业治理的具体问题。

3. 践行全过程人民民主。把全过程人民民主融入物业治理的全周期各方面，让人人有序参与小区治理的生动实践处处可见。用好政务服务“一网通办”、城市运行“一网统管”平台，把听民情征民意的触角延伸到离居民最近的地方，推动各类主体在主动融入基层社会治理格局中发挥积极作用。

（二）聚焦高效能治理，全面强化党建引领业委会建设

4. 加强党建引领业委会建设。推进业委会中党的组织覆盖和工作覆盖；推动业委会依法成立、到期有序换届；大力实施居委会、业委会、物业企业交叉任职，推荐符合条件的人选在业委会任职，提高业委会成员党员、团员青年和女性的比例。

5. 加强业委会履职监督机制。街镇指导督促业委会定期公布业委会决议、专项维修资金和公共收益收支情况；加强经费使用监管和业委会规范化运作评估制度；建立业委会向居民区党组织定期汇报工作制度，推动业委会成员规范履职。

6. 完善业委会履职支持机制。建立居民区党组织对涉及全体业主公共利益重大事项动议、决策把关工作制度；加大

业委会工作培训力度，业委会成员任中每年至少轮训一次；街镇层面探索搭建沟通交流平台，为小区综合治理提供咨询服务。

（三）聚焦高质量发展，全面提高住宅小区物业服务水平

7. 推动物业服务企业党建全覆盖。推动符合条件的物业服务企业及时建立党组织；暂不具备组建条件的，通过发展党员、引导企业招聘党员员工等方式加强党的工作覆盖。对党建强、服务好、群众满意度高的物业服务企业，在物业服务企业创先评优时予以优先考虑，通过典型示范带动整体推进。

8. 推动物业服务市场健康发展。推动符合条件的小区完成物业管理区域合并或管理归并，建立健全“按质论价、质价相符、优质优价”的物业服务市场机制，推动形成“优胜劣汰、失信失业”的市场环境，促使物业服务企业及从业人员依法履约、诚信经营。

9. 全面加强物业行业监管。全面推行物业服务企业从业承诺、物业服务合同网签备案；开展物业服务企业综合测评，建立物业服务企业“红黑榜”等定期评价机制；加强物业企业和从业人员信用管理，加大失信行为惩戒力度，促进物业服务企业依法经营、优质高效和全面良性发展。

（四）聚焦高品质生活，全面加强行业监管破解治理难题

10. 优化物业企业综合测评指标。持续优化物业服务企业综合测评方案，做到客观、实际地反映物业服务企业服务水平，细化指标要求，将本区一些试点或专项工作纳入测评范围，加强结果应用，推动物业服务水平持续提升。

11. 完善售后房一体化激励机制。优化完善本区售后房一体化激励机制工作机制，进一步扩大物业服务企业综合测评工作成果的应用，建立健全条块联动的测评方式以及分类定额的激励等第，推动本区老旧小区物业服务整体提升。

12. 推行区域化物业管理模式。鼓励各街镇探索实行区域化物业管理新模式，推进相邻小微老旧小区物业管理区域合并或管理归并，实现区域内资源统筹共享共用，不断增强人民群众的获得感和满意度。

四、工作要求

（一）加强组织领导，压实工作责任

通过区级层面联席会议制度，研究推进物业治理重点工作，细化目标任务，加强工作指导。通过街镇、居民区层面联席会议制度，协同推进、齐抓共管，切实承担属地主体责任，定期进行梳理总结与对症调处，促进各职能部门联动高效共同推进党建引领物业治理各项工作。

（二）坚持示范引领，带动普遍创建

以深化党建引领物业治理带动“美好家园”建设机制创新、以先行示范带动普遍创建、以经验复制带动整体提升，结合本区新时代“美丽家园”特色（示范）创建活动的先发优势，坚持好中选优，原则确定从各街镇已申报推荐名额范

围中优先遴选 10 个住宅小区上报市房管局，再由市房管局组织评比确定 2 个“美好家园”典型案例上报住建部。12 月底前，住建部将召开现场工作会议，公布“美好家园”小区名单。

（三）统筹多方力量，引导社会参与

团结和调动一切积极因素，发挥主流媒体和宣传阵地作用，与政务服务“一网通办”、城市运作“一网统管”深度协同；强化市民群众参与住宅小区事务决策的主体意识，激发广大业主参与小区建设和物业治理的积极性；助推社区多元主体参与物业治理，营造人人共建、人人共享的良好氛围。