

九江市住房和城乡建设局文件

九住建办字〔2021〕57号

关于开展“加强物业管理 共建美好家园” 创建活动的通知

各县（市、区）住建行政主管部门，市、县房地产业协会，各物业服务企业：

为贯彻落实《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）文件精神，根据住房和城乡建设部、省住房和城乡建设厅开展创建活动的要求，结合我市实际，经研究，决定在全市物管小区开展“加强物业管理，共建美好家园”创建活动，现就有关事项通知如下：

一、活动目标

落实《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求，以建立物业管理多方参与、协调运行机制为重点，统筹推进党建引领、街道属地管理、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，促进物业管理与基层社会治理深度融合，推进物业管理重心下移，构建党委领导、政府组织、基层指导、业主自治、居民参与、企业服务的物业管理新格局。到 2021 年底，选树一批管理规范、服务优良、环境宜居、安定和谐的“美好家园”小区，持续加强和改进住宅物业服务质量，不断提高人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、主要原则

坚持党的全面领导。加强社区物业党建联建，充分发挥基层党组织对物管小区物业管理工作和共建美好家园活动的领导作用，建立党建引领下的多方参与、协调运行机制，形成物管小区治理合力。

坚持以人民为中心。把服务居民、造福居民作为共建“美好家园”活动的出发点和落脚点，结合城镇老旧小区改造、城市居住社区建设补短板等行动，破解居民反映突出的物业管理问题，提高业主自我管理能力，满足人民群众美好居住生活需要。

坚持共建共治共享。推动物业管理纳入基层社会治理体系，发挥市政府组织协调作用，调动职能部门、街道社区、业主居民、业主委员会、物业服务企业、社会组织等积极性，共同参与物管小区治理，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

三、“美好家园”小区要求

通过业主大会依法选聘物业服务企业，并与物业服务企业签

订物业服务合同的住宅小区。

（一）小区组织开展了《江西省物业管理条例》、《江西省生活垃圾管理条例》和《九江市物业管理条例》宣传，并实施了垃圾分类工作。

（二）小区党组织健全，所在街道社区发挥党建引领物业管理的作用。

（三）小区成立业主大会并选举产生业主委员会，业主大会和业委会运行良好。

（四）小区建立社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业等多方参与的协调运行机制。

（五）物业管理相关部门职责明确，执法进小区，形成良好的部门协作机制。

（六）小区实施专业化物业管理，物业服务规范，物业服务企业1年内无行政处罚记录，公共收益及公共开支透明公开。

（七）小区环境整洁，公共部位及设施设备保养到位、运行良好，无违章搭建、占用堵塞消防通道等现象。

（八）小区物业服务费用收取规范，收费率不低于95%。

（九）采取公示栏、收费清单、电子滚动屏等方式，公布了物业服务、停车及其他有偿服务的收费项目、收费标准、收费方式和投诉电话等信息。

（十）小区业主和谐共处，物业服务企业、业主及业委会之间关系融洽。

（十一）小区业主物业管理满意率高，“江西物业”微信小程序满意率 90%或季度排名前 5%，或小区物业管理投诉率后 5%。

（十二）物业服务企业结合群众需求，从增设停车棚、设置电动自行车充电设施、植树增绿、增设休闲设施、举办文化活动、开展健康知识宣传等方面至少为群众办一件实事。

四、工作安排

（一）动员部署（2021 年 8 月中旬前完成）。各县（市、区）物业管理主管部门要会同街道、社区，在辖区内物管小区全面开展“加强物业管理，共建美好家园”宣传，广泛开展动员和部署，鼓励引导业主委员会、物业服务企业按照“美好家园”小区评价要求，积极开展创建工作。

（二）组织实施（2021 年 9 月底前完成）。各县（市、区）物业管理主管部门要按照通知要求，推进“加强物业管理，共建美好家园”活动，组织开展创建效果评价，选树一批“美好家园”小区。选树工作可以组织邀请有关部门工作人员或物业管理专家参与。各地评选“美好家园”小区不少于 2 个。

（三）公示推荐（2021 年 10 月底前完成）。各县（市、区）物业管理主管部门选树的“美好家园”小区应当在当地媒体或官网公示，接受社会监督。经公示无异议后，由市住建局汇总并向省住建厅推荐报送 10 个“美好家园”小区名单。

（四）总结经验（2021 年 11 月底前完成）。各县（市、区）物业管理主管部门梳理总结活动开展情况、主要做法成效、存在

问题及建议，由市住建局总结提炼可复制可推广的经验，形成书面总结报告，与“美好家园”小区基本情况介绍一并上报省住建厅。

五、工作要求

（一）强化思想认识。各县（市、区）物业管理主管部门要将“加强物业管理，共建美好家园”创建工作纳入“我为群众办实事”实践活动，积极向属地党委、政府汇报，争取最大支持，并以此作为推动物业管理融入基层社区治理的有力抓手，作为保障和改善民生、创新基层社会治理的重要举措，促进社会各方积极参与基层社会治理，形成共建共治共享的良好格局。

（二）加强组织领导。各县（市、区）物业管理主管部门要根据活动安排要求，结合工作实际，精心策划，严密组织，争取社会各界支持，共同推动活动开展，确保活动取得实效。

（三）做好评估工作。各县（市、区）物业管理主管部门要通过各种渠道广泛收集业主满意度，以此作为选树“美好家园”小区的重要标准。

（四）加强宣传引导。各县（市、区）物业管理主管部门要做好“加强物业管理，共建美好家园”活动的政策宣传和舆论引导工作，可结合最美物业人评选等活动，创建一批先进集体和个人，营造社会各界关心、支持物管小区治理的良好氛围。

（五）落实激励支持。各县（市、区）物业管理主管部门对选树为“美好家园”小区的物业服务企业，可结合实际在信用评

价加分、减少监督检查频次、评优推先、财政奖补等方面予以激励支持。

