优秀物业服务企业和物业服务示范项目

考评工作实施方案

为贯彻落实《关于印发<陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目考评办法>的通知》（陕建发〔2023〕1117号）要求，进一步规范引领我省物业服务管理工作，现就开展“优秀物业服务企业和物业服务示范项目考评”活动，制定如下实施方案。

一、工作目标

在全省开展“优秀物业服务企业和物业服务示范项目考评”活动，以建立物业服务按合同履约提供质价相符服务、物业管理多方参与协调共治机制为重点，统筹推进党建引领物业服务管理扩面提质，进一步规范我省物业服务管理工作，减少物业服务管理矛盾。引导各市、区探索有效改进物业管理工作的方式方法，促进物业管理与基层社区治理深度融合，构建党委领导、政府组织、基层指导、业主参与、企业服务的物业管理新格局。

到 2024 年底，争取我省物业服务企业、项目服务管理水平有明显提升，并且形成一批服务优良、管理规范、环境宜居、群众满意的“优秀物业服务企业和物业服务示范项目”(申报原则要求详见附件)，以点带面，促进我省物业服务管理工作水平提升。

二、工作原则

**坚持党建引领。**落实省委组织部和省住建厅印发的《关于进一步深化社区物业党建联建促进基层治理水平提升的七条措施》要求，深化社区物业党建联建，充分发挥街道社区党组织对住宅小区物业管理监督指导作用，推进物业服务企业和服务项目党建工作全覆盖，强化党组织对业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业的引领指导，建立社区物业党建联建和协调共治机制，形成治理合力。

**坚持以人民为中心。**把服务业主作为考评活动的出发点和落脚点，结合落实《陕西省物业服务信息赋码公示清单》《陕西省住宅小区物业服务管理指导标准（试行）》等要求，破解业主反映突出的物业服务管理质价不符、历史遗留问题多、部门履职不到等问题，提高业主自我管理能力，满足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区治理体系，发挥政府组织协调作用，调动职能部门、街办乡（镇）人民政府、社区居委会、业主、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业、社会组织等的积极性，参与住宅小区物业管理，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，推进我省物业服务管理工作高质量发展。

三、工作内容及时间安排

(一)制定方案。各市、区结合实际制定具体考评实施方案，可根据《陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目考评办法》附件标准内容，进一步细化“优秀物业服务企业和物业服务示范项目”评分细则。实施方案于3月29日前，报省住建厅。

(二)组织考评。各市、区依据考评方案和“陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目”评分细则、“陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目”申报表，按照企业申请、县（市、区）初审、市级复审、结果公示的程序，分别于4月30日、5月31日、9月31日前，完成申请、初审、复审、公示工作。

推荐上报“优秀物业服务企业”，西安市8个、其他市不超过4个、杨凌示范区、韩城市各2个，神木市、府谷县各1个；推荐上报“物业服务示范项目”西安市20个，其他市不超过10个，杨凌示范区、韩城市各5个，神木市、府谷县各2个。

全省“优秀物业服务企业和物业服务示范项目”从各市、区推荐的物业服务企业和项目中产生。

(三)总结上报。各市、区全面梳理总结考评活动开展情况、主要做法成效、存在问题及下步工作建议，汇总形成工作报告，并将推荐的“优秀物业服务企业和物业服务示范项目”基本情况介绍材料一并于10月15日前，报省住建厅。

(四)抽检复验。11月底前，省住建厅结合工作安排，对各市、区推荐的“优秀物业服务企业和物业服务示范项目”进行核验，公布“陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目”名单。

四、工作要求

(一)加强组织领导。各市、区要结合自身实际，制定考评活动实施方案，加强工作统筹指导，明确原则要求及工作标准时限，精心组织指导实施，按时间节点完成年度考评任务，确保活动取得实效。

(二)做好选树评估。各市、区要依据省厅《关于印发<陕西省优秀物业服务企业和物业服务示范项目考评办法>的通知》（陕建发〔2023〕1117号）明确的考评标准，将党建引领、管理规范、自治组织作用发挥、物业项目赋码公示、业主满意度等作为重要指标，指导县（市、区）做好考评选树推荐工作。

(三)加强宣传引导。各市、区要综合运用报纸、电视、广播等新闻网络媒体，做好考评活动的政策宣传和舆情引导工作，营造社会各界关心、支持物业服务管理工作的良好氛围。

附件：1.申报陕西省优秀物业服务企业原则要求

2.申报陕西省物业服务示范项目原则要求

附件1

申报陕西省优秀物业服务企业

原则要求

1. 企业依法取得营业执照、有固定的办公场所，从业人员在100人以上，以社保人数为准；

2.企业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于10人。其中，中级以上职称的人员不少于3人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

3.企业管理物业总面积在15万平米以上，且年度纳税信用评价在B级以上；

4.企业上年度信用信息评价为良好（AAA级）及以上，在管项目信用评价均在良好（AA级）以上；

5.企业2年内无安全生产事故，法人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；

6.企业2年内无主管部门作出的有关收费、物业服务质量、扰乱市场公平竞争秩序等方面的处罚；

7.企业有党建阵地、工作制度、工作计划、工作目标，党组织健全引领机制完善，党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用发挥明显；

8.企业管理正规运行规范，有争先创优规划和实施方案，有诚信自律管理制度和守信服务承诺，年度上缴利税在200万元以上；

9.企业注重人才队伍建设，践行社会主义核心价值观，积极参与社区精神文明建设，各类活动经常开展，成立有志愿服务队伍，每季度组织志愿服务和文化活动；

10.企业响应国家号召履行社会职能，积极吸纳下岗职工、进城务工人员、新就业大学生等低收入人员就业，主动协助政府接管代管“三无”小区项目，稳就业保民生工作成绩突出。

附件2

申报陕西省物业服务示范项目

原则要求

1.小区建设用地规划、建设工程规划、建设工程施工许可、竣工验收备案等手续齐全，已交付使用一年以上；

2.小区已完成物业服务招投标、前期物业服务合同（物业服务合同）、物业服务项目承接查验备案；

3.小区上一年度无安全责任事故，信用信息评价为优秀（AAA级）；

4.小区在显著位置（出入口、公告栏、单元楼栋门口、物业客服办公场所）落实赋码公示制度，相关部门执法进小区，并形成良好的部门协作机制；

5.小区管理规范，通过线上、线下和第三方评估（评价）等形式开展物业服务满意度调查，业主对物业服务管理满意率均在85%以上；

6.小区成立业主大会，选举产生业主委员会（物业管理委员会），业主委员会（物业管理委员会）在基层党组织的指导引领下运行规范，发挥作用明显；

7.小区党组织健全，在基层党组织指导领导下，建立有社区居委会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业等多方参与的联动协商机制；

8.小区实施专业化物业管理，物业服务规范，突发公共事件应急机制健全，经常开展应急演练，1年内无行政处罚记录；

9.小区环境整洁，公共部位及设施设备保养到位、运行良好，房屋管理维护及时，无违章搭建、占用堵塞消防通道等现象；

10.小区公共收益及开支透明公开，物业服务费用收取规范，收费率不低于95%。