

# 九江市住房和城乡建设局 中共九江市委组织部 文件

九住建字〔2023〕55号

## 关于开展“红色蒲公英”红色物业评选活动的通知

各县（市、区）党委组织部门、住建部门：

现将《关于开展“红色蒲公英”红色物业评选活动的通知》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



九江市住房和城乡建设局

（此件依申请公开）



中共九江市委组织部

2023年5月29日

# 关于开展“红色蒲公英”红色物业评选活动的通知

为推进“红色物业”工作扎实深入开展，根据《关于深化城市基层党建引领基层治理的实施方案》（九组发〔2022〕5号）和《关于党建引领社区物业治理的实施意见》（九住建字〔2022〕121号）有关要求，引领推动物业服务和管理规范化科学化，经研究决定，在全市开展“红色蒲公英”红色物业评选活动，现将有关事项通知如下：

## 一、工作目标

充分发挥“红色蒲公英”红色物业评选活动的激励作用和导向作用，引领和推动物业服务企业积极践行“红色物业”，全面推进党的组织和工作覆盖，突出组织建设、能力建设，规范提升物业服务水平，自觉履行社会责任，主动融入社会治理，着力彰显“红”的特色，体现“治”的成效，培育一批党组织引领力强、行业带动力强、社会影响力强的“红色物业”示范标杆企业，引领物业服务企业积极参与城市社区治理，提升全市物业管理水平和广大居民的满意度。到2023年10月底，评选出首批“红色蒲公英”红色物业。

## 二、对象范围

凡在我市承接物业服务项目1年以上的物业服务企业，均可以物业服务项目为单位，自愿申报参加评选活动。对于党组织不

健全或不发挥作用，当年出现安全责任事故或群体性事件造成一定社会影响，企业存在违法违规行为、物业服务质量考评列入“黑榜”等情况的，不纳入评选范围。

### 三、评选方式

**1. 物业服务企业自评申报（每年度 6 月）。**物业服务企业对照“红色蒲公英”红色物业评价标准和要求，逐条自查自评，全面总结各项工作，填报《九江市“红色蒲公英”红色物业评选申报表》（附件 1），并向所在社区党组织提出申请，社区党组织审核后向街道党工委呈报。

**2. 街道社区把关测评（每年度 7 月）。**由街道（乡镇）党（工）委牵头，与社区党组织组成评选工作组，组织社区居民对物业服务企业进行满意度调查，填写《九江市“红色蒲公英”红色物业评选满意度调查表》（附件 3），计算满意度调查平均得分。街道社区党组织通过实地走访、座谈了解、查阅资料等，结合日常情况，对物业服务企业进行评价打分，填写《九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表》（附件 2）。街道社区党组织根据满意度调查和评价打分情况，提出“红色蒲公英”红色物业推荐名单，将推荐名单及相关材料报县（市、区）住建部门。满意度调查平均得分或评选工作组评价打分低于 80 分的，不纳入推荐名单。

**3. 县（市、区）级部门筛选初评（每年度 8 月）。**县（市、区）住建部门会同属地组织部组成评选工作组，通过实地走访、座谈了解、查阅资料等，结合日常对物业服务企业党建工作、服务管

理等方面的了解，填写《九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表》。根据评价打分情况，各县（市、区）分别筛选1-3家物业服务企业作为“红色蒲公英”红色物业推荐名单，推荐名单及相关材料报市住建部门。

**4. 市级部门复核认定（每年度9月）。**市住建部门会同市委组织部、市物业管理协会组成评选工作组，通过实地走访、座谈了解、查阅资料等，结合对物业服务企业日常监管、信用等级评价等情况，填写《九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表》。街道（乡镇）、县（市、区）、市三级评价打分按照4:3:3的权重计算物业服务企业综合得分，根据综合得分情况，评选工作组提出全市“红色蒲公英”红色物业推荐名单，经公示无异议后确定正式名单。市委组织部、市住建局、市物业管理协会联合授予九江市“红色蒲公英”红色物业称号。

**5. 年度动态审核管理（每年度1-5月）。**对评选出的“红色蒲公英”红色物业，实行年度动态审核管理。街道（乡镇）社区党组织会同属地住建部门，对上年度“红色蒲公英”红色物业承接老旧小区物业服务、党建工作开展、物业服务管理水平等情况进行审核。存在党组织功能虚化弱化、发生安全责任事故或群体性事件造成社会影响、企业管理层存在违法违规行为等情况的物业服务企业，按程序取消其“红色蒲公英”红色物业称号。

#### **四、 评选内容**

按照“红色物业”建设要求，实行“双百制”评价机制，从

“党的建设”和“物业服务管理”两个方面评分考核，评选出“红色蒲公英”红色物业。每项基本分 100 分，每项评分 90 分（含）以上的评为“红色蒲公英”红色物业服务企业。

**1. 党的建设**，分值 100 分。主要包括组织设置及活动开展、参与社区治理、队伍建设、阵地建设等 4 类 16 项指标，突出物业服务企业党组织规范开展“三会一课”、组织生活会、民主评议党员等组织生活，融入城市基层治理，发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用等内容。

**2. 物业服务管理**，分值 100 分。主要包括企业行为、制度建立、服务标准、人员行为和企业形象等 5 类 58 项指标，对住宅小区物业服务管理情况进行评价。

## 五、有关要求

**（一）高度重视，精心组织。**各县（市、区）组织、住建部门要高度重视，把开展“红色蒲公英”红色物业评选工作作为深化“红色物业”拓面提质、提升基层社会治理能力的有效抓手，按照评选工作的总体要求和时间安排，周密部署、密切配合，广泛动员、精心组织，确保工作有序推进。

**（二）坚持标准，择优推荐。**各县（市、区）要严格推荐评定程序，对照评定标准，逐项审核把关，做到公开透明、严谨有序、好中选优，真正评选出一批党组织引领力强、行业带动力强、社会影响力强的“红色物业”示范标杆企业，带动全行业创先争优。

**（三）强化运用，多方激励。**对获评“红色蒲公英”红色物业的物业服务企业，在物业行业评比、物业项目招投标等方面予以优先考虑；列为物业服务企业信用评价加分项目；作为物业服务企业、物业服务人员参与先进基层党组织、优秀共产党员和优秀党务工作者评选的重要参考。

- 附件：1. 九江市“红色蒲公英”红色物业评选申报表  
2. 九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表  
3. 九江市“红色蒲公英”红色物业评选满意度调查表

附件 1

## 九江市“红色蒲公英”红色物业评选申报表

年\_\_月\_\_日

|                             |                                      |                |      |              |  |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------|------|--------------|--|
| 企业名称                        |                                      |                | 注册地址 |              |  |
| 法定代表人                       |                                      | 联系电话           |      | 党组织<br>成立时间  |  |
| 党组织书记                       |                                      | 联系电话           |      | 党组织<br>隶属关系  |  |
| 注册资本<br>(万元)                |                                      | 年营业收入<br>(万元)  |      | 党员人数         |  |
| 服务管理<br>项目个数                |                                      | 服务管理<br>总面积    |      | 员工人数         |  |
| 服务管理<br>老旧小区个数<br>(2001 年前) |                                      | 服务管理老<br>旧小区面积 |      | 参评物业<br>项目名称 |  |
| 近三年获得表彰<br>奖励等情况            |                                      |                |      |              |  |
| 评选后是否愿意承接老旧小区物业服务管理项目       |                                      |                |      |              |  |
| 物业企业是否存<br>在相关问题情况          | 是否存在党组织不发挥作用的情况                      |                |      |              |  |
|                             | 是否存在当年发生安全责任事故或群体性事件并造成一<br>定社会影响的情况 |                |      |              |  |
|                             | 是否存在企业管理层有违法违规行为的情况                  |                |      |              |  |
| 主要事迹：                       |                                      |                |      |              |  |
|                             |                                      |                |      |              |  |

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
|                 |                                              |
| 企业<br>党组织<br>意见 | <div></div> <div>(签章)</div> <div>年 月 日</div> |
| 社区<br>党组织<br>意见 | <div></div> <div>(签章)</div> <div>年 月 日</div> |
| 街道<br>党工委<br>意见 | <div></div> <div>(签章)</div> <div>年 月 日</div> |

## 附件 2

# 九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表

(党的建设工 作)

|                       |    |                                                            |    |    |
|-----------------------|----|------------------------------------------------------------|----|----|
| 物业企业名称                |    |                                                            |    |    |
| 物业项目名称                |    |                                                            |    |    |
| 考评内容                  | 序号 | 评分标准                                                       | 分值 | 得分 |
| 组织设置及活动开展情况<br>(25 分) | 1  | 严格党支部设立程序，按照有关规定在物业企业或企业服务项目成立党组织。                         | 5  |    |
|                       | 2  | 严格落实“三会一课”制度，定期召开支部党员大会、支部委员会、党小组会，按时上好党课。                 | 5  |    |
|                       | 3  | 开展主题党日活动，制定年度活动计划，每月开展一次。                                  | 5  |    |
|                       | 4  | 每年至少召开一次组织生活会，认真开展民主评议党员工作。                                | 5  |    |
|                       | 5  | 规范记录《党支部工作手册》。                                             | 5  |    |
| 参与社区治理情况<br>(40 分)    | 6  | 物业企业主动接受街道社区党组织领导，与社区党组织、居民委员会、业主委员会等建立协调联动机制。             | 10 |    |
|                       | 7  | 建立党群联席会议制度，制定联席会议议事规则和工作流程，每月召开一次党群联席会，推动建立“三方联动”城市基层治理格局。 | 10 |    |
|                       | 8  | 建立“双向进入、交叉任职”制度，发挥物业服务监督员和物业企业负责人作用。                       | 10 |    |
|                       | 9  | 积极参与融入社区党建网格化管理，配合社区党组织组建“红色物业志愿服务队”。                      | 10 |    |

| 考评内容                                        | 序号 | 评分标准                                                        | 分值  | 得分 |
|---------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------|-----|----|
| 队伍建设情况<br>(15 分)                            | 10 | 选优配强党组织书记，企业主要负责人担任党组织书记，主要负责人不是党员的优先从管理层中选拔党组织书记。          | 5   |    |
|                                             | 11 | 积极开展党员“戴党徽亮身份”活动。                                           | 5   |    |
|                                             | 12 | 将党员承诺践诺情况进行公示，广泛开展“新时代共产党员示范岗”、“新时代共产党员责任区”等活动。             | 5   |    |
| 阵地建设情况<br>(20 分)                            | 13 | 设置党支部办公室、党员活动室且有明显标识；设置红色读书角，有一定数量的党建书籍。                    | 5   |    |
|                                             | 14 | 配备党旗、党徽、党员权利和义务、入党誓词等内容。                                    | 5   |    |
|                                             | 15 | 设置党务公开栏，党支部简介、年度工作计划、党组织构架、党员信息、网格划分情况等公开栏公示；制定各项组织生活制度并上墙。 | 5   |    |
|                                             | 16 | 加大“红色物业”宣传力度，在公示栏等显著位置宣传“红色物业”工作主要目标任务、有关要求等，营造浓厚氛围。        | 5   |    |
| 总计                                          |    |                                                             | 100 |    |
| 评分人： <span style="float: right;">日期：</span> |    |                                                             |     |    |

# 九江市“红色蒲公英”红色物业评选细则及打分表

(物业服务管理)

|                 |    |                                                                                   |    |    |
|-----------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 物业企业名称          |    |                                                                                   |    |    |
| 物业项目名称          |    |                                                                                   |    |    |
| 考评内容            | 序号 | 评分标准                                                                              | 分值 | 得分 |
| 企业行为标准<br>(20分) | 1  | 签订规范的物业服务合同。                                                                      | 2  |    |
|                 | 2  | 履行物业服务合同约定的义务和职责。                                                                 | 2  |    |
|                 | 3  | 按照主管部门要求及时报送企业信息及项目备案等相关材料,建立物业服务企业信用档案,按要 求参加主管部门组织的各项活动。                        | 2  |    |
|                 | 4  | 公示物业服务合同约定的服务等级、服务标准、服务内容和收费标准。                                                   | 2  |    |
|                 | 5  | 在办公区域悬挂物业服务企业营业执照(正本或复印件)。                                                        | 1  |    |
|                 | 6  | 物业开发建设竣工验收资料、接管验收手续完善,各项资料保存完好,查阅方便。                                              | 2  |    |
|                 | 7  | 房屋及其共用设施设备档案资料齐全,分类成册,管理完善,查阅方便。包括房屋总平面图、地下管网图,房屋及共用设施设备大中修记录,共用设施设备的设计安装图纸资料和台帐。 | 2  |    |
|                 | 8  | 业主资料(包括姓名、性别、所住楼房号、家庭成员人数、联系电话等)完善,可随时调取。                                         | 2  |    |
|                 | 9  | 提供质价合理的便民有偿服务,在显著位置公示价目表及服务内容。                                                    | 2  |    |
|                 | 10 | 物业办公区域干净、整洁,内设科室有明确标识。工作人员统一着装,服务热情周到。                                            | 1  |    |
|                 | 11 | 物业服务企业应用智能化设备、移动办公等现代化管理手段。                                                       | 1  |    |
|                 | 12 | 提供老旧小区物业服务两个项目及以上的。                                                               | 1  |    |

| 考评内容             | 序号 | 评分标准                                                                                      | 分值 | 得分 |
|------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 制度建立标准<br>(11 分) | 13 | 企业管理制度(包括装饰装修管理、设施设备维<br>修养护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护、<br>财务管理)健全,建立服务质量管理体系,有落实<br>措施和考核办法。      | 2  |    |
|                  | 14 | 各项企业管理制度在相应工作场所公示。                                                                        | 1  |    |
|                  | 15 | 明确岗位责任制及相关工作标准并公示。                                                                        | 1  |    |
|                  | 16 | 业主手册、装饰装修管理规定及管理规约等各项 公<br>众制度完善。                                                         | 2  |    |
|                  | 17 | 与业主、装修公司签订规范的装饰装修管理服务 协<br>议。                                                             | 2  |    |
|                  | 18 | 对进出住宅区的装修车辆、人员实行出入证管理。                                                                    | 1  |    |
|                  | 19 | 建立物业维修应急制度,制定各类突发事件的应 急<br>预案,组建物业维修应急小组,配备维修应急 物资。                                       | 2  |    |
| 物业服务标准<br>(50 分) | 20 | 建立 24 小时值班制度,公示服务电话,接受业主<br>和使用人对物业服务报修、求助、建议、问询、质<br>疑、投诉等各类信息的收集和反馈,并及时处理,<br>有回访制度和记录。 | 2  |    |
|                  | 21 | 定期向业主、物业使用人发放物业服务工作征<br>求意见表,对合理建议及时整改。                                                   | 2  |    |
|                  | 22 | 实行 24 小时报修值班制度,急修半个小时到达<br>现场。有完整的报修、维修记录,并有回访制<br>度,回访率 100%。                            | 2  |    |
|                  | 23 | 对业主投诉处理率达到 100%,做到事事有着<br>落,件件有回复。                                                        | 2  |    |
|                  | 24 | 按规定配备相应的维修人员,依法持证上岗。                                                                      | 1  |    |
|                  | 25 | 共用部位、共用设施设备维护、保养及时,运转正<br>常,专业技术人员和维护人员严格遵守操作规 程<br>与保养规范,无安全隐患。                          | 3  |    |
|                  | 26 | 共用设施设备运行、使用、保养、维护及重大设<br>施设备故障的处理等有记录。                                                    | 2  |    |
|                  | 27 | 公共照明设备完好率达到 98%以上。                                                                        | 1  |    |
|                  | 28 | 接有关部门停水、停电、停气、停暖等通知后及时<br>通知业主。                                                           | 1  |    |
|                  | 29 | 雨水井、化粪池每月检查 1 次,及时清理、清掏,无<br>堵塞外溢现象,有检查和清掏记录。                                             | 2  |    |
|                  | 30 | 排水、排污管道通畅,无堵塞外溢现象。                                                                        | 1  |    |

| 考评内容             | 序号 | 评分标准                                                                                      | 分值 | 得分 |
|------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 物业服务标准<br>(50 分) | 31 | 高空、强电、水系等危及人身安全处有明显标识，并采取具体的防范措施。                                                         | 2  |    |
|                  | 32 | 道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，完好率 100%。                                                             | 1  |    |
|                  | 33 | 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染，二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理预案。                                | 2  |    |
|                  | 34 | 有专业公共秩序维护队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度，主出入口每日 7:00-9:00 和 17:00-19:00 设立岗，每日巡逻不少于 4 次，有巡查记录。         | 2  |    |
|                  | 35 | 保持消防设施完好，可随时启用；消防通道畅通，建立微型消防站，按规定配备消防灭火器材；制订消防应急预案。                                       | 3  |    |
|                  | 36 | 机动车停车场管理制度完善，管理责任明确。                                                                      | 2  |    |
|                  | 37 | 非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序。                                                                | 1  |    |
|                  | 38 | 对装饰装修现场每天进行巡视与检查，有巡查记录。                                                                   | 1  |    |
|                  | 39 | 对私拆乱改管线、破坏房屋结构和损害他人利益的现象及时劝阻并报告有关部门。                                                      | 3  |    |
|                  | 40 | 环卫设施完备，设有分类收集垃圾箱，定期进行卫生消毒灭杀。实现生活垃圾分类收集，垃圾日产日清，无异味，无满溢现象。                                  | 2  |    |
|                  | 41 | 小区公共区域干净整洁，硬化地面、主次干道每天清扫 1 次。公共楼道每天清扫 1 次，扶手每天擦拭 1 次，玻璃每周擦拭 1 次，及时清理小区内道路、公共场所的纸屑、烟头等废弃物。 | 2  |    |
|                  | 42 | 房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象。                                                           | 1  |    |
|                  | 43 | 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象，园林建筑和辅助设施完好，整洁无损。                                                    | 2  |    |
|                  | 44 | 花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无斑秃。                                                           | 1  |    |
|                  | 45 | 统一规范设置政策宣传栏、通知栏，设置业主意见箱并定期开启。                                                             | 1  |    |
|                  | 46 | 共用部位收益收支使用情况在小区公示栏等显著位置每半年公示一次。                                                           | 2  |    |
|                  | 47 | 定期在小区开展“红色物业”及物业知识宣传，每年不少于 2 次。                                                           | 3  |    |

| 考评内容            | 序号 | 评分标准                                                                       | 分值  | 得分 |
|-----------------|----|----------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| 人员行为标准<br>(6 分) | 48 | 物业服务企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工佩戴明显标志，工作规范，作风严谨，在岗时间形象良好，衣着整洁得体。                 | 2   |    |
|                 | 49 | 物业服务人员酒后不得上岗。                                                              | 1   |    |
|                 | 50 | 规范服务收费行为，按照物业服务合同约定收费，并出具相关票据。                                             | 2   |    |
|                 | 51 | 接听电话或接待业主要使用文明用语，解答清楚，服务热情，不与业主发生冲突。                                       | 1   |    |
| 企业形象分<br>(13 分) | 52 | 组织开展文艺演出、体育竞赛、民俗节庆等各类群众性文体活动，丰富业主生活，增进邻里友谊，建设和谐小区。                         | 2   |    |
|                 | 53 | 响应社区党组织号召，组建物业服务志愿者队伍，物业企业党员全部加入志愿服务队，在志愿服务中示范带头作用明显。                      | 1   |    |
|                 | 54 | 在社区党组织的领导下，参与社区网格服务团队，定期开展文明创建、义务劳动、维修维护、结对帮扶等活动；配合社区网格员，及时处置巡查中发现的情况问题。   | 2   |    |
|                 | 55 | 积极安排下岗再就业，吸纳社会残疾人员工作，热心参与慈善事业等各类公益活动，大力支持社区和各类社会组织开展扶贫济困、居家养老等活动，具有良好社会形象。 | 2   |    |
|                 | 56 | 物业服务质价相符，在住宅物业服务满意度考评中，所属物业服务项目得到街道社区和业委会一致好评，居民群众幸福感强、满意度高；               | 3   |    |
|                 | 57 | 对照物业主管部门年度考核情况，中心城区年度信用评价等级 B 级以上；                                         | 2   |    |
|                 | 58 | 诚信经营、依法纳税、信用良好，当年未被列入经营异常目录和严重违法失信企业名单。                                    | 1   |    |
| 总计              |    |                                                                            | 100 |    |
| 评分人：            |    | 日期：                                                                        |     |    |

### 附件 3

## 九江市“红色蒲公英”红色物业评选满意度调查表

小区: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

尊敬的业主:

您好!为推动物业企业积极投身“红色物业”建设,不断提高物业服务质量,现就物业企业参加全市“红色物业”评选活动进行满意度调查,征求您的宝贵意见建议,谢谢!

| 序号 | 调查内容 |                                   | 分值  | 得分 | 意见建议 |
|----|------|-----------------------------------|-----|----|------|
| 一  | 党建工作 | 1. 您对物业企业党组织发挥作用、开展活动情况的评价        | 10  |    |      |
|    |      | 2. 您对物业企业党员发挥模范带头作用情况的评价          | 10  |    |      |
| 二  | 内部管理 | 3. 您对物业企业内部团结、干部和员工精神面貌等情况的评价     | 10  |    |      |
|    |      | 4. 您对物业企业处理业主的投诉、举报、意见建议等情况的评价    | 10  |    |      |
| 三  | 物业服务 | 5. 您对物业员工的服务态度、服务质量、工作效率等情况的评价    | 10  |    |      |
|    |      | 6. 您对小区公共照明、体育器材、电梯设备等维修情况的评价     | 10  |    |      |
| 四  | 环境卫生 | 7. 您对小区垃圾清理、公共区域卫生清扫、楼梯走廊保洁等情况的评价 | 10  |    |      |
|    |      | 8. 您对小区的植被种植、绿化养护等情况的评价           | 10  |    |      |
| 五  | 安全工作 | 9. 您对保安人员的安全意识、秩序维护、防范措施等情况的评价    | 10  |    |      |
|    |      | 10. 您对小区车辆的停放管理、消防设施、盗抢事件等情况的评价   | 10  |    |      |
| 六  | 总体得分 |                                   | 100 |    |      |

注: 1. 调查对象主要为业主委员会成员、业主代表, 调查人数不少于 20 人。

2. 调查方式主要从调查对象群体中随机抽选, 采取集中座谈的方式进行。

