南昌市住房和城乡建设局

洪住建字〔2025〕75号

关于在全市住宅小区开展“加强物业管理 共建美好家园”活动的通知

各县、区（开发区、湾里管理局）住建部门，市物业管理协会：

根据住房城乡建设厅《关于印发〈江西省开展“加强物业管理 共建美好家园”活动实施方案〉的通知》（赣建房〔2025〕8号）、《关于印发〈江西省住宅小区物业服务质量提升行动实施方案〉的通知》（赣建房〔2025〕7号），以及市委市政府《关于印发〈南昌市“爱我英雄城 见我文明行”三年专项行动方案（2025—2027年）〉的通知》（洪发〔2025〕11号）文件等部署，经研究，决定继续在全市住宅小区开展“加强物业管理 共建美好家园”活动。现将有关事项通知如下：

一、活动目标

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（乡镇）属地管理、行政执法进小区、规范业主委员会（物业管理委员会等）运行、提升物业服务质量等工作，进一步拓展物业服务范围，满足居民多样化居住服务需求，探索有效改进物业管理工作的方式方法，强化党组织对业主自治的指导，加快推进物业服务有效覆盖，助推构建党委领导、政府组织、居民参与、企业服务的物业管理新格局。到2025年底，建成一批服务优良、管理规范、环境宜居、特点鲜明、群众满意的“美好家园”小区，以点带面，促进全市住宅物业小区管理服务质量提升。

二、“美好家园”小区的条件和要求

已成立业主委员会（物业管理委员会）的委托物业服务企业管理的住宅小区为“美好家园”小区前提条件，且应符合以下原则要求：

1.小区业主对物业管理满意度高，满意度位于全市前5%（或者小区物业管理投诉率位于全市后5%），未发生较大安全事故或因管理不善造成的较大社会舆情。

2.小区党组织健全，物业服务企业成立党组织，业主委员会（物业管理委员会）成员中党员比例不低于50%，所在街道社区充分发挥党建引领物业管理的作用，所在小区建立社区居民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业等多方参与

的协调运行机制。

3.小区组织开展精神文明活动，宣传党的二十大精神和社会主义核心价值观，丰富群众文化生活。开展“物业服务+生活服务”模式实践，物业服务向养老、托幼、家政、快递收发等居民生活服务领域延伸，满足居民美好生活需要。

4.小区业主委员会或物业管理委员会等运行规范，能够有效发挥作用。

5.小区显著位置公示街道社区、相关执法部门投诉、咨询电话。相关部门执法和专业服务进小区，形成良好的部门协作机制。

6.小区实施专业化物业管理，物业服务规范，重大公共事件应急机制健全，物业服务企业1年内无行政处罚记录。

7.小区环境整洁，共有设施设备维护到位，无违章搭建、占用堵塞消防车通道等现象，按照《江西省物业管理条例》和《江西省生活垃圾管理条例》要求，实现垃圾分类投放和收集。

8.小区物业服务标准和收费等信息公示规范，物业费收费率不低于95%。

9.物业服务企业落实南昌市住宅小区物业服务情况和费用收支（包括但不限于公共收益、住宅专项维修资金）“双公开”、物业服务企业负面清单管理制度、投诉受理“首问负责制”等规范，公共收益已转业主委员会账户或者通过单独建账签订共管协议等方式规范管理，无侵占业主公共收益等问题，业主可感可及度高、效果好。被确定为2023年度全市“四星”标识以上企业。

10.小区住宅电梯维护管理得当，业主同意并符合要求的老旧电梯及时向相关部门申报国债支持更新更换。对网约车驾驶员、快递员、外卖配送人员等新就业群体友好，无“门难进、车难停、物难送”等问题。无群众反映强烈的其他物业服务相关问题。

三、活动安排

（一）提出申请。符合条件要求的住宅小区，由业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业按照“美好家园”小区条件要求及“美好家园”小区量化评价标准（附件1）积极开展共建工作和自我评价，并填写附件2表格，于2025年8月25日前，经所在街道社区推荐后（在附件2提出意见盖章），向所在地物业行业主管部门提出申请。

（二）县区初审。县、区（开发区、湾里管理局）物业行业主管部门组织有关部门负责人、行业专家等，对申报的住宅小区[原则上每个县区（开发区、湾里管理局）每年选树“美好家园”小区不超过10个]进行评议，并将评议结果通过媒体或官网向社会公示5个工作日，对经公示无异议或者异议不成立的，于2025年9月15日前向市住建局择优推荐（在附件2提出意见盖章）不超过2个“美好家园”小区。

（三）市级复审。市住建局组织行业专家等对县区推荐的住宅小区进行复核，并通过市住建局官网向社会公示5个工作日，接受社会监督。经公示无异议或者异议不成立的，将作为南昌市2025年“美好家园”典型案例，进行宣传推广。2025年10月15

日前向省住房城乡建设厅择优推荐（在附件2提出意见盖章）不超过3个南昌市“美好家园”典型案例。

四、相关要求

（一）各县、区（开发区、湾里管理局）物业行业主管部门要将共建“美好家园”活动与当前正在开展的物业服务领域履约履职等问题集中整治和服务质量提升工作相结合，广泛宣传动员，统筹工作安排，互推共进落实。

（二）各县、区（开发区、湾里管理局）物业行业主管部门要对近几年来辖区内获评的“红色物业小区”“美好家园”典型案例等住宅小区进行梳理，明确重点进行指导，并择优推荐。原则上各县区辖区内每个街道（乡镇）要有1—2个这样的小区作典型示范。

（三）各县、区（开发区、湾里管理局）物业行业主管部门要梳理总结活动开展情况、主要做法成效、存在问题及建议，总结提炼可复制可推广的经验，形成书面总结报告，于2025年10月10日前反馈市住建局物业管理科。（联系人：万恬　联系方式：0791—86719164）

2025年7月2日

南昌市住房和城乡建设局办公室　　2025年7月2日印发

附件 1

南昌市“加强物业管理，共建美好家园”量化评价标准

（总分 100 分）

序号	选树项目	选树内容	选树分数
一	党建引领机制完善	1.所在街道健全街道党（工）委统一协调，相关部门联动执法，协同解决物业管理问题的工作机制	+20 分
		2.多方联动机制或联席会议制度有效落实，对涉及物业管理的重大事项、重要问题、重点工作能共同协商解决	
		3.小区有党建活动场所，通过社区物业党建联建或选派党建指导员等方式，实现党的工作覆盖	
		4.小区建立社区党组织领导下的社区居民委员会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业协调运行机制	
		5.小区组织开展精神文明活动，宣传党的二十大精神和社会主义核心价值观，丰富群众文化生活	
二	业主委员会和物业管理委员会等运行规范	1.街道社区党组织做好业主委员会人选推荐把关工作，组织业主成立业主大会，选举产生业主委员会，或指导组建物业管理委员会，临时代行业主委员会部分职责	+20 分
		2.业主委员会或物业管理委员会成员中的党员占比超过 50%	
		3.业主委员会或物业管理委员会定期向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息	
		4.定期召开业主委员会或物业管理委员会会议，及时组织召集业主共同决策小区重要公共事务，并报告社区党组织和居民委员会	
三	物业管理服务规范高效	1.物业服务企业信用评价结果位于全市前 5%(或 2023 年度全市物业服务企业信用评价四星级及以上企业）	+40 分
		2.小区业主满意度位于全市前 5%（或小区物业管理投诉位于全市后 5%）	
		3.小区居民根据消费意愿、支付能力等选择适合的物业服务标准，物业服务企业按照标准提供好的物业服务，物业费收费率≧95%	
		4.小区物业服务水平明显提升	
		5.小区物业服务信息和收费信息公开规范（落实住宅物业小区物业服务内容和物业费构成、物业服务相关费用收支双公开）	
		6.小区环境卫生良好	
		7.小区绿化养护良好	
		8.小区共有设施设备维护良好	
		9.建成骑手友好社区	
		10.开展“物业服务＋生活服务”实践，物业服务向养老、托幼、家政、快递收发等居民生活服务领域延伸	
		11.物业服务企业对于小区内违法违规行为巡查、劝阻、报告职责履行到位	
		12.小区居民在物业服务领域集中整治中反映的问题均已解决	

序号	选树项目	选树内容	选树分数
四	部门执法和专项服务进小区	1. 小区显著位置公示街道社区、相关执法部门投诉、咨询电话	+20 分
		2. 小区显著位置公示供水、排水、供电、供气等专业运营单位联系电话	
		3. 相关部门执法进小区，专业运营单位服务进小区	
		4. 小区无占用堵塞公共和消防通道、楼道无乱堆杂物现象	
		5. 小区电动自行车停放、充电有序规范	
		6. 按照《江西省物业管理条例》和《江西省生活垃圾管理条例》要求，实现垃圾分类投放和收集	
		7. 小区文明饲养宠物	
五	物业集中整治（**扣分专项**）	1. 小区未按照“双公开模板”规范公示物业服务内容和物业费构成、物业服务相关费用收支	-40 分
		2. 小区（业主）公共收益未转业主委员会账户或者通过单独建账签订共管协议等方式规范管理，存在侵占业主公共收益等问题	
		3. 小区未履行“首问负责制”，存在“负面清单”明确的相关责任行为	
		4. 小区电梯维护管理不当，业主意愿强烈并符合要求的老旧电梯未及时申报国债支持更新更换	
		5. 对新就业群体不友好，出现“门难进、车难停、物难送”等问题	
		6. 物业服务履约履职不到位、侵占业主公共收益的其他问题	

附件 2

“加强物业管理 共建美好家园”小区推荐审批表

<table>
<tr><td>住宅小区
名　称</td><td colspan="2"></td><td>所在社区名称</td><td></td></tr>
<tr><td>物业服务
企业名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>加强物业管理 共建美好家园情况简介</td><td colspan="4">（简要情况介绍不超 300 字，另附 1500 字以内事迹材料）</td></tr>
<tr><td>社区居委会意见</td><td colspan="2">（盖章）
年　月　日</td><td>街道（乡镇）意见</td><td>（盖章）
年　月　日</td></tr>
<tr><td>县区（开发区、湾里管理局）物业行业主管部门意见</td><td colspan="2">（盖章）
年　月　日</td><td>市物业行业主管部门意见</td><td>（盖章）
年　月　日</td></tr>
</table>