附件1：

**项目八项原则要求满足情况**

1、小区党组织健全，所在街镇社区充分发挥党建引领物业管理的作用

爱博四村居民区党支部共有党员14人，其中在职党员3人，退休党员11人。党支部创建了“红领四季·共治共享”党建品牌，以“四季”青年风尚季、党建共建季、志愿服务季、暖心行动季四个主题作为载体，搭建红领四季议事厅、青年智囊团，共同讨论社区大小事务，策划开展各类活动。在党支部的带领下，“三驾马车”共同发力，助推爱博四村“智慧安居”建设，2019年获得闵行区红色物业示范小区荣誉称号。

2.小区成立业主大会，选举产生业主委员会，业主大会和业主委员会运行良好

2017年，爱博四村成立第一届业主委员会，至今已有四年。业委会主任由居委副主任交叉任职，业委会党员比例达到60%。业委会成员每月例会制度，平日有专人值班。业委会成功引入专业第三方为小区业委会提供专业服务，如引入工程项目工作室，对小区3万以上的维修、更新和改造项目进行专业评估；引入维修资金开户银行三审机制，对小区5万以上的维修、更新和改造项目进行审价审计；引入公共收益代理记账机制，对小区公共收益进行代理记账。引入物业费评估机制，通过召开小区物业费评估会议，帮助业委会盘清小区公共收益，厘清物业管理成本，通过第三方专业监管服务规范业委会运行机制，提高社区业主自治能力，倒逼物业服务企业提升服务水平。

3.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

在居民区党组织设立“红色物业共治委员会”，居民区党支部书记作为“驾车人”，将“一居五员”（居委、社区民警、城管执法、房屋专管员、法律顾问和网格巡查员）和业委会、物业、业主党员代表组成“共治委员会”，实现业委会相关工作、小区重大事项，党内先知晓、先讨论、先行动、先进步、先批评，形成了共建共治共享的社区治理新格局。各部门联席会议，例如：每月召开“四位一体”会议，讨论社区事务。

4.物业相关部门职责明确、执法进小区，形成良好的部门协作机制

各部门与社区党组织、业委会、物业沟通有效，联动治理。建立网格化机制，依托统一的城市管理以及数字化的平台，将城市管理辖区按照一定的标准划分成为单元网格。各部门专员专岗对口社区，高效处置。城管每周执法人员定期进社区与居民“面对面”，全面履行城管综合执法，共同加强社区管理和建设，及时处置居民反映的各项城市管理问题。市场监管、消防、公安定期巡查小区，建立监督和处置机制。

5、小区实施专业化物业管理、物业服务规范、物业服务企业近一年无行政处罚记录

在公司党支部的领导下，爱博四村响应公司目标开展物业管理服务“五化”建设，即物业管理标准化、物业管理机制化、物业服务亲民化、管理服务智能化、物业服务专业化。通过“五化”建设，树立企业的品牌，使管理服务更有序、规范，业主更加满意。公司近1年来无行政处罚及诚信承诺扣分记录。爱博四村在2019年开始创建红色物业，成为首批示范基地之一，并开展“最美物业服务团队”、“最美物业人”评选，营造典型引路、创先争优、和谐共生的行业氛围。2019年服务于爱博四村的上海欣赛物业管理服务有限公司成功获得“上海市物业协会诚信承诺3A级企业”和“上海市巾帼文明岗”称号。

6.小区环境整洁、无违章搭建、占用堵塞消防车通道等现象，实现垃圾分类投放和收集

2015年闵行区全面启动“五违”整治行动，爱博四村社区党组织积极响应号召，积极开展“无违建居村”创建工作，成为全街道首批完成拆违整治任务的小区。2016年3月，爱博四村已做到“零违建”。从2019年4月开始，爱博四村垃圾分类开始提前进入撤桶并点阶段，通过居民区党组织联合小区内志愿者宣传小队，联系党建联建单位——果果幼儿园、东航等单位，通过小手牵大手、“荣誉村长”带动租户、亲自家庭建设自己的花园、空乘志愿服务队等活动的依托，现如今爱博四村共有四个配备有智能垃圾柜的垃圾投放点位，2个为误时投放点，2个为定时投放点，还建立了垃圾分类教育实践基地。居民们对垃圾分类越来越理解和支持，大大增加了分类和投放的主动性、自觉性。

7、小区物业费收取规范，收费率不低于95%

在小区内推行收费事项和收费标准全公开，让百姓明明白白消费。通过细致周到服务获得百姓公认，小区物业费收缴率达95%以上。

8、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%）

通过小区“美好家园”与“红色物业”创建的有机融合，小区服务的品质及规范不断攀升，业主满意度逐年提高，小区投诉率位于全市后5%，在2020年度闵行区住宅小区物业居民满意度测评中排名全区第三。