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

党总支紧紧围绕区委“5.15”领航工程、“古美城市家园党建”的整体部署，一是建立党的组织，组建了片区物业企业联合党支部，设立党建工作阵地、活动场所。开展物业企业党组织、党员亮牌，建立党员示范岗、先锋岗和党建责任区，有效发挥党员作用；二是党总支下设“业委会工作联合党支部”，居委会增设“业委会和物业工作指导委员会”，共同开启有效指导和监督。三是聚焦社区中的难点、热点和堵点，整合各方资源，形成共同参与、良性互动的工作格局。

2、小区成立业主大会，选举产生业主委员会，业主大会和业委会运行良好

小区于2009年成立第一届业委会，至今已四届。业委会主动接受党总支的监督把关，积极参加小区“联席会议”，坚持“周周碰”，不断完善三大机制：一是日常工作机制。一方面业委会建立了作出决定流程、工作例会、印章使用、财务管理、专项维修资金规范使用等制度。另一方面业委会还制定了业委会行为准则、每周接待制度、房屋渗漏水维修细则、维修资金支出细化流程等。2、建立信息公开透明机制。在小区公共部位、物业管理处、门岗、楼道、绿化带等处，全面公示小区的物业服务标准和收费标准。结合小区公众微信、业主群等平台，定期公布重大事项决议、维修资金、公共收益收支、使用情况等，做到线上线下同步账目公开。3、健全物业规范服务督促机制。坚持每周一次召开物业工作例会，保证实时掌握小区物业管理动态。借助“物业服务直通车”等平台信息，加强对物业的督促，提升服务质量和效率。

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

小区坚持党建引领，充分发挥 “四位一体”机制作用，每周三召开会议，针对难点、热点问题进行商讨、研究、解决。坚持每月巡查制度，对小区环境、治安防护等问题进行树立解决。在坚持“四位一体”会议基础上，建立健全“1+7+X”联席会议制度,商讨解决小区重大事项，进一步推动小区疑难杂症问题在联席会议层面得到快速有效解决。

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

一是在坚持“四位一体”会议基础上，建立健全“1+7+X”联席会议制度,商讨解决小区重大事项，“1”是居民区党总支，“7”是居委会、业委会、物业公司、房管办、城管中队、社区民警、律师，“X”是区域化共建单位、第三方社会组织等。 二是充分利用好约请制度。根据小区难点问题向街道相关职能部门和企事业单位提出具体约请事项，共同推动事项的解决。基层约请可邀请区、街道“两代表一委员”列席。

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

该小区由上海东慧庄原物业管理有限公司提供日常服务，该公司成立于2003年9月，是一家专业化的物业管理企业，具有物业管理二级资质，是上海市物业管理协会的优秀会员单位，是上海市诚信承诺三A级企业，是上海市物业物业服务综合服务能力三星企业，公司近1年来无行政处罚及诚信承诺扣分记录。该小区2018年、2020年连续两届荣获上海市物业管理优秀示范项目。项目经理被评为2020年上海市劳动模范，2018年、2020年获评上海市最美物业人。

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年底小区成功创建无违建小区；通过“四位一体”努力，对小区技防全面改造，2015年7月启动至今无一起入室盗窃和非机动车盗窃。2017年小区启动美丽家园建设，通过“四位一体”会议商讨，广泛征求听取意见，对本小区道路、车位、楼道内墙、外围墙、外墙砖、健身器材、消防设施设备、二次供水设备，实施更新改造。2020年在原有的基础上新增架空层非机动车智能充电桩并落实好消防设备杜绝安全隐患。2019年5月积极配合市政府做好垃圾分类工作，物业人员齐心协力、全员参与，做好撤桶并点、定时投放，目前居民分拣纯净度达到99%以上,2019年荣获上海市垃圾分类达标社区、2021年荣获上海市生活垃圾分类典型选树百佳物业、2020年闵行区垃圾分类精品小区。

7、小区物业费收取规范，收费率不低于95%

认真履行职责，有效落实物业服务主体责任、规范物业的收费、制定公开公示透明，接受业主监督。2016年物业公司平稳有序完成续聘和物业管理费的调价，在“四位一体”的推动和共同努力下，物业相关投诉明显下降，近几年物业费收缴率达99%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%）

该小区蝉联两年闵行区 “红色物业”示范社区，社区居民安全感、获得感、幸福感大大提升，物业管理服务投诉率位于全市后5%，在古美路街道“家园共建”物业综合考核连年荣获第一。