

松江区人民政府文件

沪松府〔2022〕134号

上海市松江区人民政府关于 印发《松江区住宅小区“美丽家园”建设 实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

经区政府第24次常务会议审议通过，现将《松江区住宅小区“美丽家园”建设实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。



2022年11月16日

松江区住宅小区“美丽家园”建设实施方案

2018年以来，我区全力推进住宅小区“美丽家园”建设，坚持党建引领住宅小区综合治理，重点聚焦与居民利益密切相关的领域，以精细化的理念、手段，持续补齐民生短板，努力破解小区治理难题。根据《中共上海市松江区委关于印发〈关于加强党建引领住宅小区综合治理的意见〉的通知》（松委〔2019〕258号）、《上海市松江区人民政府关于印发〈松江区关于加强住宅小区业主委员会规范化建设的实施意见〉的通知》（沪松府规〔2019〕22号）、《松江区深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》（沪松府办〔2022〕24号）等文件精神，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九届六中全会精神和习近平总书记考察上海系列重要讲话精神，围绕“高标准规划、高质量发展、高品质生活、高赋能治理”的总体思路，以加快建设长三角G60科创走廊、独立的综合性节点城市和松江枢纽为主攻方向，建设人民向往的“科创、人文、生态”现代化新松江，提高居民的获得感、幸福感、安全感。

二、工作目标

到2023年，全区获评达标及达标以上小区数占比达到90%，

其中示范小区占比 5%，规范小区占比 40%；到 2024 年，全区获评达标及达标以上小区数占比达到 95%，其中示范小区占比 8%，规范小区占比 50%。各住宅小区运行更加安全，环境更加宜居，服务更加便捷，治理更加高效，住宅小区综合治理社会化、法治化、智能化、专业化水平显著提升，新时代宜居安居的“美丽家园”建设上新的台阶。

三、主要任务

（一）加强党建引领住宅小区综合治理

符合条件的小区业委会 100%成立党支部或党的工作小组；鼓励符合条件的居委会成员兼任业委会成员工作；积极推进业委会委员中党员比例，鼓励业委会主任由党员担任，支持居民区“第二书记”、“党员第二楼组长”进入业委会；注重从优秀党员中选配楼组长；提升业委会成员履职服务能力，吸纳具有社区工作、工程、财务、法律、审价、审计等专业背景的业主进入业委会等。

（二）统筹推进小区基础设施优化升级

对三年内小区居民通过党建引领综合治理完成以下工作的住宅小区，优先纳入旧住房修缮项目：1. 小区物业服务费调整；2. 小区专项维修资金续筹；3. 既有住宅小区新增电动自行车充电设施；4. 符合加装电梯条件的既有多层住宅小区，全面启动加梯征询等。

（三）各街镇落实属地管理职责

一是建立健全“党政双牵头”工作机制，落实街镇住宅小区综合治理及房屋管理工作职责；二是做实街镇、居（村）联席会议制度，完善日常工作制度，及时协调解决住宅小区中跨部门、跨领域的问题；三是规范业委会委员履职行为，引导推动业委会依法合规运作，共同协商解决住宅小区公共管理事务；四是科学精准落实好疫情防控各项工作措施，抓好社区公共卫生安全。

（四）区级相关部门加强行业监管

区联席办各成员单位作为各条线的行业主管部门，需要做好以下四方面工作：一是负责指导和推进全区住宅小区“美丽家园”建设的各项工作，制定细化标准；二是加强行业指导和培训，加大对行业从业人员的监管，确保住宅小区“三驾马车”协同运转；三是根据各自条线的工作安排，开展各类检查、专项督查、抽查等，做好综合考评工作；四是督促各住宅小区开展公共设施常规维修养护工作，压实长效管理责任。

（五）分层、分类、分级实施物业服务实效测评工作

1. 对全区所有已实施物业管理的住宅小区，通过分层、分类的测评方式，对小区物业基础管理、保洁服务、安全巡查、秩序维护、绿化养护、设备管理、居民满意度等方面实施测评。分层指的是按照物业服务收费标准将全区分为 2.5 元及以上的封闭小区、2.5 元以下的封闭小区、2.5 元以下的零星小区；分类指的是按照房屋属性分为商品房小区、混合型小区、动迁房

小区、保障房小区以及零星公房 5 大类。

2. 开展松江区达标示范小区评定工作。通过各街镇初步评定，区住房保障房屋管理局围绕物业检查督察、热线办理、信访投诉处置、诚信记分等情况进行初审，结合日常抽查和书面征求相关工作部门意见，采用分级评价等级制，将全区评定范围内的住宅小区分为“示范小区”、“规范小区”、“达标小区”、“不达标小区”四个等级，并在一定范围内公开评定结果。

3. 开展松江区优秀物业评选奖励工作。根据年度实效测评结果、小区的日常管理、各街镇房屋管理部门的监督检查情况等，每年按一定比例评选出“松江区优秀示范住宅小区”、“松江区住宅物业优秀项目经理”若干名（不高于全区住宅小区总数的 10%），“松江区十佳物业服务企业” 10 个，分别给予相应的奖励。

四、政策保障

根据年度达标考核结果进行奖惩，实施评优表彰和约谈记分管理。

1. 凡经测评、推荐、评审后获得优秀示范住宅小区的，授予“松江区优秀示范住宅小区”荣誉称号，并给予一定的奖励；凡经测评、推荐、评审后获得住宅物业优秀项目经理的，授予“松江区住宅物业优秀项目经理”荣誉称号，并给予一定的奖励。

在物业服务企业承接服务的住宅项目中，有一个及以上测

评结果为“示范”的，且无测评结果为“不达标”的，进入“松江区十佳物业服务企业”评选名单，结合工作实绩、市区巡查检查情况、热线处置、信访投诉、媒体舆情报道、履行社会责任等方面综合考量，取全区前十名授予“松江区十佳物业服务企业”荣誉称号。

2. 针对测评结果为“不达标”的住宅项目及承接服务的物业服务企业，由区住房保障房屋管理局会同属地街镇对相关物业服务企业进行约谈，明确整改措施；区住房保障房屋管理局可联合市场监管、城管执法、公安等部门，依据相关法律法规落实联合惩戒措施；街道办事处、镇人民政府定期将测评结果报至区住房保障房屋管理局，由区住房保障房屋管理局牵头开展相关联合惩戒工作。

3. 结果运用。年度达标考核结果将作为旧住房更新改造、美丽家园示范点建设、优秀物业评选、日常监管、物业服务项目招投标、物业服务行业专家选聘等工作的重要依据和参考。

五、具体分工

1. 各街镇：一是加强居民区党组织对小区业委会、物业服务企业的党建引领作用；二是定期召开街镇联席会议，帮助解决业委会运行、物业管理中遇到的难题，将邻里矛盾化解在社区；三是强化对居委会负责人的培训，加强居委会对业委会的指导和监督，把好业委会人选关，确保业委会规范化运作。

2. 区住房保障房屋管理局：一是制定《松江区住宅小区“美

丽家园”建设实施方案》，落实考评方案；二是结合物业服务实效测评，做好优秀物业相关评选表彰和年度工作总结，牵头开展相关联合惩戒工作；三是指导和监督各街镇做好住宅小区“美丽家园”建设的相关工作；四是督促物业服务企业对小区内的违法违规事项，做到第一时间发现、第一时间劝阻、第一时间上报；五是在旧住房更新改造方案编制中，对符合条件的小区，推进地下空间移动通信信号覆盖和小区弱覆盖区域信号优化；六是在土地使用权招拍挂出让意见征询阶段，负责提出新建项目同步配建非机动车充电设施的配比、数量、位置及消防要求；在规划配套设计意见征询阶段，负责确认非机动车充电设施数量、位置是否符合要求；在竣工综合验收阶段，负责现场踏勘验收非机动车充电设施数量、位置是否符合要求。

3. 区民政局：一是推进居委会下设环境和物业管理委员会履职尽责，鼓励居委会成员兼任业主委员会成员工作；二是健全居委会工作人员培训制度，完善居委会工作人员培训参训情况与任职挂钩机制。

4. 区城管执法局：负责查处物业管理区域内违章搭建、毁绿占绿、任意弃置垃圾、饲养家禽家畜和食用鸽、擅自改建、占用物业共用部分等违法违规行为的处罚。

5. 区财政局：加大对旧住房更新改造、既有多层住宅加装电梯、物业服务实效测评工作、专业人才培养和专项人员培训等工作的财政支持。

6. 区规划资源局：负责新建小区的统一规划，按规定配置各类公建配套设施；负责将新建项目同步配建非机动车充电设施的配比、数量、位置及消防要求在土地出让合同中予以明确。

7. 区建设管理委：在规划配套设计意见征询阶段，负责确认新建项目同步配建非机动车充电设施在设计方案中配套的消防设施是否符合规范要求；在竣工综合验收阶段，负责验收非机动车充电设施配套消防设施是否符合消防安全要求。

8. 区交通委：推进实施新建住宅小区停车设施建设，研究制定住宅小区与周边错时停车的相关指导意见，缓解住宅小区“停车难”问题。

9. 区绿化市容局：一是加强对物业管理区域内生活垃圾分类的检查、指导和监督，补强分类收运服务，改善清运车辆形象；二是强化装修垃圾、大件垃圾源头投放管理，完善市场服务和监督管理机制，推进投放和收运有序衔接；三是推进生活垃圾分类常态长效管理，优化投放点位及居住区公共环境卫生管理，分类实效达标率达到 95%以上；四是按照《上海市绿化条例》的规定，对居住区绿化实施行业管理，负责居住区绿化工作的指导和监督。

10. 区水务局：负责加强居民小区内各管理等级河道（湖泊）的行业指导和监督，将小区内景观水体的日常管理养护工作纳入对权属人（单位）的考核范畴，落实河湖长制相关工作要求；负责对居民小区出门井定期检查，对存在混接的及时移交属地

街镇落实整改。

11. 区公安分局：负责开展各类安全防范宣传，加强消防安全检查，调解各类涉及治安管理的矛盾，及时查处治安案件。

12. 区消防救援支队：一是为既有电动自行车集中充电场所增设消防设施；二是持续推进住宅小区“生命通道”畅通工程；三是协助派出所指导开展住宅小区消防监督管理工作。

13. 区民防办：一是负责督促住宅小区内民防工程权属单位、维护管理单位落实民防工程的管理养护；二是加强对民防工程的例行检查，对侵占、破坏民防工程等行为积极督促落实整改，必要时辅以行政处罚手段；三是加强对民防宣传教育的监督、检查。

六、附则

本实施方案自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

七、其他

其他未尽事宜由区住房保障房屋管理局负责解释。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委，区法院，区检察院，区群团。

上海市松江区人民政府办公室

2022 年 11 月 17 日印发
