

团 体 标 准

T/CSEDPA ×—2022
T/TIC ×—2022

住宅小区（院落）信托制物业服务评价规范

Evaluation specification for trust property service of residential community

（征求意见稿）

XX-XX-XX 发布

XX-XX-XX 实施

成都市社会企业发展促进会
成都市检验检测认证协会 发布

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	4
2 规范性引用文件	4
3 术语与定义	4
4 评价原则	5
5 评价机构	5
6 申请单位	5
7 评价内容	5
8 评价实施	6
9 评价结果公开与使用	6
附录 A （规范性）住宅小区（院落）信托制物业服务评价基本指标	7
附录 B （规范性）住宅小区（院落）信托制物业服务评价运营指标	10
参考文献	13

T/CSEDPA ×—2022
T/TIC ×—2022

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由成都市社会企业发展促进会、成都市检验检测认证协会提出并归口。

本文件起草单位：成都市社会企业发展促进会、亿信标准认证集团有限公司、成都市发展经济促进会、四川亿信产业园运营管理有限公司、成都市发展经济促进会、成都共益社会企业认证中心、深圳市社创星社会企业发展促进中心、社创星选（深圳）科技有限公司。

本文件主要起草人：XXX。

引 言

随着城镇化、市民化进程的快速推进，大量人口向城市社区集聚，大量物业服务纠纷在住宅小区与院落里产生。住宅小区越来越成为物业服务乃至基层治理的矛盾集聚点和治理薄弱点。

信托制物业服务模式是运用忠诚、勤勉、透明、专业、利他的信义精神管理住宅小区（院落）物业的新型物业服务模式。信托制物业标准化有助于破解物业管理的困境，有助于推动信托制物业高质量发展。本文件通过规范信托制物业的评价原则、评价机构、申请要求、评价内容、评价实施等内容，将为信托制物业的评价和发展提供重要保障。

住宅小区（院落）信托制物业服务评价规范

1 范围

本文件规定了住宅小区（院落）信托制物业服务的评价机构、申请单位、评价实施、评价结果公开及应用等要求。

本文件适用于住宅小区（院落）信托制物业服务评价工作。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语与定义

GB/T 19000界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

信托制物业服务

基于信义关系的财产管理的服务信托、技术服务与社区营造共同组成的三位一体的物业服务。

注：住宅小区（院落）物业服务属于为他人管理物业财产的财产关系和综合服务。其中，财产管理的服务信托是指物业服务人基于信义义务、为业主（居民）们的利益最大、忠诚善管地运用好各类基金、消除利益冲突的活动；技术服务是指物业服务人对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动；社区营造是指物业服务人开放融入社区治理，与社区党组织、居民自组织等合作，便利业主（居民）参与构建公信、维系互惠、培育和睦，提升个体与整体之居住文明的共同行动。

3.2

信托制物业服务当事人

信托制物业服务的当事人包括委托人、受托人、受益人和信托监察人。

注1：商品房住宅小区场景下，全体业主经由业主共同决定或业主大会决定作为委托人，受托人是合法选聘的物业服务人及/或其他受托人（如信托公司、社会组织），信托公司可以作为共同受托人，受益人是每个业主，信托监察人可以是街道办事处、社区党组织或居委会、律师事务所、会计师事务所、社工服务机构等业主信任的第三方组织。

注2：居民院落场景下，全体院落居民经由合法共同决定作为委托人，受托人是自治小组或合法选聘的物业服务人及/或其他受托人（如信托公司、社会组织），信托公司可以作为共同受托人，受益人是每个居住于此院落的居民，信托监察人同上。

3.3

信托制物业服务机构

经合法登记注册，秉持信义理念，通过实施信托物业服务模式的规范行为，以保护、促进业主及其指定人员权益和社区利益为其社会目标或宗旨；具备并已实施忠实与勤勉等信义义务，开展社区营造，且社会目标持续稳定的特定物业管理机构及其它专业服务机构。

注：包括但不限于实施服务信托的信托公司或在社区备案的业主自组织。

3.4

物业管理

业主通过选聘物业服务人，由业主和物业服务人按照物业服务合同约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

3.5

物业服务

物业服务人受业主的委托，按照相关法规、管理规约和物业服务合同的约定，在物业管理区域内设立独立核算的物业服务体系，对房屋及其配套设备设施和相关场地的维修、养护、管理，维护区域内的环境卫生和秩序等基础管理服务，同时对区域内业主和物业使用人提供社区生活特约服务的经营性活动。

4 评价原则

4.1 公开、公平、公正

住宅小区（院落）信托制物业服务是自愿性的评价活动，由符合要求的法人主体根据需要自愿申请开展。评价工作的开展应遵循统一规则，通过系统、深入的分析得出客观、公正的评价结果。评价规则、评价过程和评价结果通过适当的渠道向社会公开。

4.2 科学全面

评价指标科学、合理、严谨，能够客观反应住宅小区（院落）信托制物业服务的整体情况。评价工作所用数据资料应真实、完整、准确，能够体现评价导向和要求。

5 评价机构

5.1 评价机构应为我国境内依法设立的独立法人主体，有专门组织及开展评价工作所需的组织架构、内部管理制度和办公条件，并经成都市社会企业发展促进会考核通过后授权开展评价。

5.2 评价机构应建立和实施符合法律、法规要求的保密管理制度、程序，确保对评价数据和评价过程中所获的信息保密。

5.3 评价应制定信托制物业服务评价实施细则，成立信托制物业评审委员会开展评价工作。

5.4 信托制物业评审委员会可由信托制物业服务相关专家、业内代表，以及社区代表、社工机构代表、认证机构代表、专业服务机构代表等组成。

6 申请单位

6.1 申请单位应遵循公开透明原则开展信托制服务。在信托制物业服务中，受托人必须实施公开透明的信义机制。通过指定的信托制物业服务信息公开平台公开各类信息，包括但不限于双密码账户查询，受托人线下管理过程、服务收费、年度预算、银行流水，小区账户余额线上查询等功能。

6.2 申请单位应建立和实施信托制物业服务的信义机制，包括：

- a) 物业服务人的信义义务；
- b) 受益人业主的共益权；
- c) 监察人的共治定位。

6.3 申请单位应为信托制物业服务的服务机构（受托人），并应符合以下基本条件：

- a) 机构类型：合法注册的、有独立法人地位（包括但不限于股份有限、有限责任等形式的物业服务公司及在民政部门注册的物业服务中心等，但不包括合伙制企业类型）的机构；
- b) 由业主自管成立的社区自组织（需在社区及相关主管部门备案）。
- c) 宗旨声明：服务机构（受托人）的章程或有相关书面声明（如信义宣誓文件、信托物业服务合同等）清晰载明认同并实施本文件中信托制物业服务定义中确立的宗旨；
- d) 经营期限：服务机构（受托人从事物业管理服务等经营活动不少于六个月（截止评价申报日期）；
- e) 推荐意见：所服务小区所在的社区居委、街道书面同意且推荐；
- f) 所有评价申请的书面文件均应加盖文件发出单位之印章方为有效。

7 评价内容

信托制物业服务评价的内容包括：信托制物业服务基本指标和运营指标等。评价内容见附录 A、附录 B。

8 评价实施

- 8.1 申请单位按照评价要求和评价指标体系开展自评价，并根据需求向评价机构提交评价申请，填写申请报告和提供证明材料。申请材料证明文件应真实有效。
- 8.2 评价机构负责受理申请，并对申请文件进行资料审核。资料审核合格的，予以受理；不符合条件的应不予受理；材料不符合要求需补正的，告知申请单位。
- 8.3 当资料审核通过后，评价机构通知申报单位可进行现场评定并协商评审时间。
- 8.4 每次评价由评价机构组织不少于3名专家前往申报单位进行现场调研并根据发放的调研问卷及申报资料进行审查，提出评审意见，报评价机构审核批准。

9 评价结果公开与使用

- 9.1 评价机构应审核和公示结果，并颁发标志。
- 9.2 评价机构每二年对已评价信托制物业服务机构进行一次复审。服务机构应在有效期届满2个月前提出复审。评价机构审查后，对等级予以确认。
- 9.3 不参加复审的服务机构视自动放弃，将公告取消其资格并回收标志牌和证书。
- 9.4 已通过评价的服务机构，可按照自愿申请的原则向评价机构提出退出评价的申请。评价机构对申报单位的退出申请审核后，予以批准。

附 录 A
(规范性)
住宅小区(院落)信托制物业服务评价基本指标

A.1 信义关系

申请单位(受托人)基础资料和荣誉及受罚(如有)应诚实公开,具体如下:

- a) 在有效期内的机构注册证书;
- b) 非法人组织提供由社区、街道提供的证明文件;
- c) 由法定代表人签署的申请书(非法人组织由负责人签署的申请书);
- d) 上年申报的税务信息(非法人组织无需提供);
- e) 二年内的荣誉证书或生效的惩戒法律文书(如有);
- f) 所在社区、街道所出具的推荐信(如有);
- g) 信托制物业服务合同;
- h) “信义宣誓”文件;
- i) 其它必要的文件。

A.2 信托物业合同

A.2.1 建议签署流程:经各方代表平等协商并对《物业服务合同(信托制)》的全部条款形成共识后,由候任物业服务人以受托人的身份先签署《物业服务合同(信托制)》后提交业主大会投票表决;经业主大会作为委托人通过召开会议表决且符合法律规定的投标比例表决通过后确认生效。

A.2.2 有以合同文本和受托人机构名称为议题,提交业主大会表决且以符合法律规定的投标比例表决通过的业主大会决议文本。

A.2.3 合同文本中需明确有“根据《中华人民共和国信托法》”的内容。

A.2.4 合同文本应明确包括委托人、受托人、受益人、信托财产、监察人及信托期限等必要信息,明确受托人的忠诚、干净、担当、勤勉、安全、专业的原则,并符合相关法律法规。

A.2.5 合同文本中应明确受益人为全体业主或受益人群体之一。

A.2.6 各项权利条款、义务条款合法、明确。

A.2.7 在住建交部门备案的手续(如有)。

A.2.8 信托存续期与对受托人的委托期限

A.2.9 信托存续期由委托人(业主大会)决定。信托的终止应由委托人(业主大会)作出决定。

A.2.10 对受托人的委托期限由委托人与受托人自行协商确定。委托期限到期但委托人未提出更换受托人的,委托期限自动延期;受托人辞任的,在新受托人选出前仍应履行管理信托事务的职责。

A.3 信托财产和信托财产权

合同文本中应有明确的信托财产权的表述内容,具体如下:

- a) 物业维护基金。包括但不限于物业费、共有物业收益、其他合法收入的总和;
- b) 住宅专项维修资金的使用权;
- c) 信托制物业服务合同中约定的其他财产权利。

A.4 委托人

委托人应符合以下要求:

- a) 按照《中华人民共和国民法典》的规定所设立的小区业主大会作为委托人;
- b) 小区业主委员会作为委托人选举产生的常设机构,与选聘的物业服务人(受托人)签署信托制物业服务合同。

A.5 受托人

A.5.1 基本要求

A. 5. 1. 1 经过小区业主大会选聘并通过签署信托制物业服务合同成为合同受托人的物业服务人。

A. 5. 1. 2 通过实施信托物业服务行为，以保护、促进业主权益和社区利益为其社会目标及宗旨，具备并已实施忠实、勤勉、担当、透明、安全、专业等信义义务，积极开展社区营造，且社会目标持续稳定的特定物业管理服务机构。

A. 5. 2 职责与义务

A. 5. 2. 1 物业服务人作为受托人受业主的委托，按照相关法规以及《管理规约》和物业服务合同的约定，在物业管理区域内设立独立核算的物业服务体系，对房屋及其配套设施设施和相关场地的维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序等基础管理服务，同时对区域内业主和物业使用人提供社区生活特约服务的经营性活动。

A. 5. 2. 2 依信托合同取得公开的委托事务报酬。受托人报酬应在合同中以固定数额或者固定比例明确，同时受托人有权在达成更高服务标准时可以获得一定的激励报酬，但受托人不应享有剩余权益的所有权。

A. 5. 2. 3 依据信托合同规定可获得的其它公开的权益。

A. 5. 3 基本资质

A. 5. 3. 1 在各级企业登记机关依法规范登记的物业管理公司，机构注册性质为有限责任公司、股份有限公司。

A. 5. 3. 2 在各级民政部门依法登记的社区物业服务中心。

A. 5. 3. 3 由业主自管成立的社区自组织（需在社区及相关主管部门备案）。

A. 5. 3. 4 截止申报日期前成立运营时间不少于 6 个月，且有正在运营的物业管理项目。

A. 5. 3. 5 机构类物业管理公司中物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 3 人（社区物业服务中心不少于 1 人）。

A. 5. 3. 6 其中，具有中级以上职称的人员不少于 1 人。

A. 5. 3. 7 工程、财务等业务负责人应具有相应专业职称。

A. 5. 3. 8 物业管理专业人员应按照国家有关规定取得职业资格证书。

A. 5. 3. 9 全职受薪人数 5 人及以上（业主自管成立的社区自组织除外）。

A. 5. 3. 10 注册资金 5 万元及以上。

A. 5. 4 信用状况

机构（组织）与法人均有良好的信用记录，在申报日期前的三年内无法院强制执行信息及各类明确的违法失信行为或者严重违反社会公德造成恶劣影响。

注：如重大劳动纠纷、偷税漏税、不按规定缴纳社保、污染环境、失信等足以影响资格认定的情况。

A. 5. 5 信义宗旨声明

公司章程或机构（组织）声明（需法人签字并加盖公章）清晰载明认同并实施信义义务，以保护、促进业主及其有效继承人和小区权益，维护小区区域内物业的使用功能，并使全体业主的共有物业保值、增值和延长使用寿命为宗旨。

A. 5. 6 规范治理

A. 5. 6. 1 应按时缴纳社会保险。

A. 5. 6. 2 应依法按时纳税。

A. 5. 6. 3 治理架构透明，信息披露规范。

A. 5. 6. 4 应建立并严格执行服务质量、服务收费等机构管理制度和标准。

A. 5. 6. 5 能设立信托财产的单独立帐，并有行之有效的财务会计制度，鼓励开展第三方年度审计。

A. 5. 6. 6 应保证资金安全，并通过指定的“信托物业信息公示平台”，向有关业主实时公开共有资金基本账户或者共管账户信息。

A. 5. 6. 7 消极资格受托人出现或曾经出现以下行为的，将不得担任相关受托人：

- a) 受托人作为法人组织的，如果法人被吊销营业执照、被清算或者被申请破产的，不得担任受托人；
- b) 受托人及其法定代表人或自组织负责人应未被列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或各类政府采购严重违法失信行为的“记录名单”；
- c) 受托人及其法定代表人或自组织负责人从事过欺诈，或有过严重不诚信行为的，不得担任受托人；
- d) 有证据可表明受托人及其法定代表人或自组织负责人过往未能尽到信义义务的，不得担任受托人；
- e) 受托人及其法定代表人或自组织负责人因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；
- f) 受托人及其法定代表人或自组织负责人在三年内因物业管理相关违法行为受到行政处罚。

A. 5. 7 退出与辞任

A. 5. 7. 1 信托合同设立后，经委托人和受益人同意，受托人可以辞任。受托人退出或辞任的应依照《中华人民共和国信托法》规定，并应满足住宅小区（院落）信托制物业服务评价标准的有关要求。

A. 5. 7. 2 受托人辞任的，在新受托人选出前仍应履行管理信托事务的职责。

A. 6 受益人

A. 6. 1 合同中应明确受益人权利、义务条款。

A. 6. 2 承享委托人所享有的各种权利。

A. 6. 3 有依法转让和继承信托受益权的权利。

A. 6. 4 当信托终止时，信托合同未规定信托财产归属的，受益人有最先取得信托财产的权利；当信托结束时，有承认最终决算的权利。

A. 7 监察人

A. 7. 1 信托制物业应当设置信托物业监察人。信托物业设立监察人不应影响委托人、受益人的监督权利。

A. 7. 2 信托物业监察人应由信托合同确定，信托合同未规定的，由相关管理机构指定。信托物业监察人可按信托合同要求获得合理的应有的监察成本报酬。

A. 7. 3 信托物业监察人有权要求查阅、抄录、复印受托人管理信托事务的账目等资料，有权请求受托人向其说明信托事务的处理情况。

A. 7. 4 监察人有权以自己的名义，为维护受益人的利益，提起诉讼或者实施其他法律行为。

A. 7. 5 监察人应当至少每年一次检查受托人处理信托物业事务的履行情况及财产状况。经信托监察人认可后，报相关管理机构核准，并由受托人予以公告。

A. 7. 6 信托物业终止的，受托人作出的处理信托事务的清算报告，应当经信托监察人认可后，报相关管理机构核准，并由受托人予以公告。

A. 7. 7 为确保和监督受托人适当管理和处分信托财产，信托监察人可以行使受益人享有的监督权，监督受托人依照信托文件履行信托义务，但信托监察人独立于受益人，不能享有受益人以受益人身份享有的实质权利，如信托利益享有权，终止信托的权利等。信托监察人以自己的名义依法提起诉讼或者其他法律行为获得的利益，应纳入信托财产或者交付受益人。

附 录 B
(规范性)

住宅小区(院落)信托制物业服务评价运营指标

A.1 信托财产帐户、管理及独立性

A.1.1 独立的信托财产帐户

A.1.1.1 受托人应为信托合同所涉及的财产开立独立于其自有财产或他人财产之外的单独账户，并进行封闭式持有和管理。

A.1.1.2 账户应为查询、取款双密码类型。查询密码受托人应向每个业主公开，取款密码委托受托人管理。同时应将银行账户流水数据(含原始凭证)等实时同步至“信托物业信息公示平台”，业主可实时查看小区账户余额、收入、支出情况，对业主在网上提出的质疑，应及时解释用途说明。

A.1.2 账户印鉴管理

根据信托物业合同所设立的信托物业的独立帐户，其印鉴应由受托人管理，并签署留档《帐户印鉴使用记录》。

A.1.3 委托人对银行账户管理权限

A.1.3.1 当账户据名人人为受托人时，相关账目应该复印一套纸质副本提交业主委员会存档。账册中的财务信息属于委托人所有。

A.1.3.2 当账户据名人作为委托人或业主委员会时，相关账目、账册为受托人代为管理的委托人的财产。

A.1.4 小区业主共有财产经营限制条款

A.1.4.1 对于本小区共用部分、配套设施和设备的出租、用役收取的租金或费用，属于委托人的经营性收入(即坊间所称的“公共收益”)。

A.1.4.2 信托合同委托事项涉及的财产的管理和经营范围有下列限制：

- a) 业主筹集的物业维护基金不能投资于任何项目，只能用于信托合同预算范围内的共用部位的维护、共用设备设施的维护维修、本小区内的秩序维护、保洁等服务支出及相关的人力资源支出和服务酬金的支付；
- b) 所有财产和财产权益不能借贷给他人，受托人也不能以此为他人提供担保；
- c) 信托合同委托事项涉及的所有财产，均不允许出售或转让；
- d) 不得将所有财产投资于或承诺投资于本小区内外的经营性项目；
- e) 不得将所有财产投资或承诺投资于其他机构或项目上。

A.1.4.3 受托人未获得业主大会授权不得将部分或全部不动产财产的使用项目变现或将财产转作其它用途。

A.1.4.4 一切管理、经营活动均应遵循市场通常的交易方式或惯例，尽可能采用向供应商市场招标或选择多家供应商投标的方式进行，除非受托人认为有必要采用对全体业主利益并无不利的其它交易方式，但须得到业主委员会同意。

A.1.4.5 受托人应对秩序维护、保洁、电梯养护、绿化等市场化成熟的专业服务对外采购是否采取公开招标等竞争方式选择专业服务供方并在物业管理服务计划中明示并执行。

A. 1. 4. 6 招投标程序的设计、招投标的过程和结果的确认，应该预先通知业主委员会。业主委员会、业主有权对招投标程序的设计、招投标的过程和结果的确认进行监督。

A. 1. 4. 7 受托人对信托资金采取独立账户、封闭管理的运作方式，在相关管理机构和信托监察人的监督下，本着诚实、信用、谨慎、有效管理的原则，运用专业知识及多种金融工具，对信托财产予以管理运用，实现信托财产的保值和增值。

A. 1. 4. 8 受托人运作信托资金所获得的收益，在扣除一定比例的手续费和管理费后，其余资金划入其信托专户。

A. 1. 5 信托财产的独立性

在信托制物业服务模式中，信托财产明确是独立于受托人，即物业服务人。受托人能依据信托合同或者其它任何理由对信托合同涉及的财产享有留置权、抵押权或其它优先权。如单个业主或部分业主或其有效继承人需要对信托财产主张留置权、抵押权或其它优先权的，可由委托人、业主大会或受益人根据国家相关法律给予回应。

A. 2 物业管理服务

A. 2. 1 物业管理服务计划的订立

制定年度服务工作计划。

A. 2. 2 项目经理的选任和更换

A. 2. 2. 1 项目经理应符合各级各类物业管理条例中对项目经理的要求。

A. 2. 2. 2 上岗流程符合相关法律法规的要求及信托合同的要求。

A. 2. 2. 3 项目经理应在业主委员会的安排和组织下，以口头朗读宣誓和签署书面誓言文本作为其履职的标志。

A. 2. 2. 4 业主委员会应该向项目经理颁发正式聘书。

A. 3 信息公开

A. 3. 1 财务公开

任何业主可以通过实名查询的形式通过公开流程向“信托物业信息公示平台”提交申请便可以公开获得如下由受托人书面担保其真实性（无关正确性）的公开财务资料：

- a) 年度资金预算文本信息(可按照统一格式上传至“信托物业信息公示平台”供小区业主查看/下载)；
- b) 资金的银行流水信息；
- c) 财务账册内容信息；
- d) 原始凭证信息；
- e) 受托人在每月需向业主委员会、全体业主提供并公示上月财务报告，在每会计年度终了后的二个月内，向业主委员会提交年度财务报告；
- f) 会试帐簿有专人建立和保管，经营、管理活动重要事项记录在册（保存年限不少于十年）。

A. 3. 2 管理过程公开

任何业主可以通过实名查询的形式通过公开流程向“信托物业信息公示平台”提交申请，即可以

获得如下由受托人书面担保其真实性（无关正确性）的公开管理资料：

- a) 信托物业管理合同信息；
- b) 年度物业管理服务工作计划文本信息；
- c) 既有的、最近更新完成的全部管理服务标准文本信息；
- d) 所有执行过程记录内容信息包括但不限于：
 - 1) 全部人员考勤信息；
 - 2) 全部人员的工作简历信息；
 - 3) 包括对未按管理服务标准操作而进行的惩戒信息；
 - 4) 任何物料、供方的采购过程信息；
 - 5) 业主投诉、回复记录信息；
 - 6) 政府机关检查记录、结果信息；
 - 7) 发生保险理赔的全部过程记录信息的；
 - 8) 业主委员会成员信息；
 - 9) 其他任何应该公开的信息。

注：以上信息可在“信托物业信息公示平台”或其它信息平台公示。

A.3.3 其他公开事项

A.3.3.1 对于受托人与委托人、受益人之间可能存在的任何潜在的利益冲突必须予以充分的披露。

A.3.3.2 公开由于受托人管理小区而得到的任何利益。

A.3.4 禁止性行为

A.3.4.1 受托人原则上不得从事任何与所服务的委托人、受益人有竞争的行为。受托人原则上不得从事与所服务的委托人、受益人有利益相冲突的行为。但信托文件或合同另有规定的，或者是经过委托人或受益人书面同意，并以公开公平的市场行为和市场价格进行交易的，则不在禁止性行为内。

A.3.4.2 受托人不得有任何为自己谋取秘密利益的行为。

A.3.4.3 受托人的一切行为不得超越委托人的授权。

A.3.4.4 在合同终止后，不得继续以该小区受托人、代理人或物业服务人名义从事任何活动，但受托人的善后义务除外（须依照《中华人民共和国信托法》规定）。

A.3.5 党建工作

A.3.5.1 信托制物业工作应加强党组织建设，充分发挥党建引领核心作用。

A.3.5.2 受托人应按单位或行业或区域建立党组织，包括但不限于党支部，联合党支部，暂不具备组建条件的，可通过建立工会、共青团组织或开展各类党建活动等途径开展党的工作。

A.3.5.3 充分发挥物业服务优势，突出党建工作实绩实效。

A.3.5.4 加强服务队伍党员队伍管理，不断壮大党员队伍。

A.3.5.5 加强党员自身素质提升，充分发挥模范带头作用。

参 考 文 献

- [1] T/CDDE 001—2021 住宅小区（院落）信托制物业服务指南
 - [2] 《中华人民共和国民法典》
 - [3] 《中华人民共和国信托法》
 - [4] 《四川省物业管理条例》
 - [5] 《成都市物业管理条例》
 - [6] 《成都社区发展治理促进条例》
-