

采购人需求

一、项目背景

根据《关于开展党建引领“信托制”物业小区治理试点工作方案》（郑党建办〔2025〕3号）和《郑州市城乡社区发展治理规划导则》（郑社发〔2025〕9号）要求，鼓励探索信托制物业服务，支持开发区、区县（市）组织信托制物业专家团队，向有发展需要的社区提供专业培训和实践指导；推进社会协同网络建设，建设社区党组织引领、居委会统筹、物业企业支撑、社会组织支援、居民和志愿者广泛参与的韧性协同网络。

郑东新区社会工作部将在郑东新区现有物业服务水平的基础上，积极探索信托制小区治理，通过“信托制”小区治理支持服务项目的实施，实现活化服务阵地、提质服务内容、强化网格服务、加强服务保障“四位一体”建设，以高品质生活为主轴，推进社区服务精细化及便捷化。

二、服务重点

（一）“信托制物业”宣传服务

聚焦搭建系统化宣传体系，以信托制运作逻辑、权责划分、资金监管等核心要点为骨架，构建清晰易懂的内容框架，为社区、居民、物业三方提供精准指引，通过讲座、短视频科普、案例宣讲活动等多渠道进行推广，精准触达社区、居民、物业等相关主体，实现宣传覆盖面的最大化，助力社区、居民、物业深度理解信托制内核，显著提升认知度与接受度，为信托治理模式的落地筑牢信任基石。

（二）制定郑东新区信托制物业实施标准化流程

针对郑东新区各类型小区进行系统性调研，结合郑东新区实际情况，形成涵盖需求分析、方案设计、文件制定、配套制度、公示登记、运行与监督、风险处置、终止与清算等信托制物业从需求调研到协调实施、相关保障一系列程序的郑东新区信托制物业实施标准化工作指引。通过标准化流程为有需求开展信托制物业的小区提供明确、详细、可靠的工作操作指导，保障信托安全、高效运作，兼顾灵活性与合规性。

（三）小区环境提升微改造服务

聚焦于对有需求的小区进行公共区域内小型、闲置或单调空间的精细化提升，

旨在改善居住环境品质。包含但不限于绿化美化升级、优化硬质景观与设施、增改功能分区、布设智慧照明系统、小区氛围改造等方面，例如绿植养护、健身器材（儿童乐园）设施更新改造、绿网清障、电梯内部环境整治、破损路面清理维护、凉亭改造等等。改造要注重尺度适宜、安全耐用（如防滑处理、圆角设计）、体现社区特色、成本可控，通过这些小而美的“点睛之笔”，有效激活社区活力，增强居民幸福感与家园归属感。

三、服务指标

序号	类别	服务内容及指标
1	人员配备和项目运营	配备至少 4 名与项目内容相匹配的专职人员，负责项目日常运营，含场地维护、接待、档案管理、宣传展示、培训交流、购买方要求的其他服务以及日常办公所需消耗用品
2	“信托制物业”宣传	完成 10 个典型小区（含 8 个商品房小区、2 个村改居小区）实地调研，形成《小区治理现状分析报告》（含各类共性问题清单及解决方案建议）
		针对有信托需求的小区不少于 10 个，每个小区开展宣传活动不少于 1 场/季度（居民）、培训讲解会不少于 1 场/季度（社区、物业、物管会）
		制作信托物业知识宣传视频（时长不低于 5 分钟/期）
4	信托制物业实施标准化	起草《郑东新区信托制物业实施标准化流程指引》，并经过物业、法律、社区治理等领域专家评审通过
		推动 3 个以上小区完成信托制物业签约落地，形成可复制的推广模式
5	小区环境提升微改造	联合社区完成微景观改造点位筛选（优先选择居民意愿强烈、需求迫切的点位），形成《点位改造需求表》（含现状照片、改造面积、居民诉求等信息）
		针对每个改造点位建立《微景观改造档案》（含设计方案、验收单、费用发票、前后对比照片等），档案完整率 100%