

附件 1:

## 海盐县物业服务项目日常检查考核评分表（社区）

物业服务项目名称：\_\_\_\_\_ 物业服务企业：\_\_\_\_\_

考核检查月份（季度）：\_\_\_\_\_ 检查考核时间：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

项目	序号	标准内容	规定分值	评分细则	得分
业主委员会					
业委会 工作评价（10分）	1	1.业委会建立印章制度和财务制度并规范管理； 2.公共经营收支情况每半年度公开不少于一次，重大事项实行即时公开公示。	3	1.未建立管理制度的，每项扣 0.5 分，管理不规范的，每项扣 0.5 分，最多扣 2 分； 2.每少一次公示扣 0.5 分，最多扣 1 分。 ● 业委会未成立的，合理缺项	
	2	1.按规定及时组织业主大会、业主委员会会议； 2.主动接受业主意见建议，调解业主间物业纠纷； 3.建立对物业服务企业合同履行情况监督机制； 4.协助物业服务企业合同履行。	3	每发现一项不符合要求扣 1 分。 ● 业委会未成立的，合理缺项	
	3	1.建立红色物业议事阵地； 2.建立议事机制； 3.建立由社区、业委会、业主、物业公司共同参与的议事组织，人员架构合理； 4.定期开展志愿活动、议事活动。	4	1.每发现一项不符合扣 1 分	
物业服务企业					
	4	1.物业服务项目员工统一着装，佩戴明显标志；	2	1.未统一着装扣 1 分；未佩戴明显标志的扣 1 分；	

基础管理 (20分)	5	1.建立健全环境卫生管理、秩序管理、设施设备管理、工程管理、装修管理、财务管理、档案管理等制度； 2.制定物业管理方案、各岗位职责及考核办法。	5	1.管理制度每发现一处不完整不规范扣 0.5 分，最多扣 1 分； 2.未制定物业管理方案，扣 1 分； 3.未制订岗位职责，每发现一项扣 0.5 分，最多扣 1 分； 4.未制订或未执行岗位考核办法，每发现一项扣 1 分，最多扣 2 分。
	6	1.建立 24 小时值班制度，设立公开服务电话并在明显位置公布； 2.接受业主（使用人）对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理； 3.项目管理处有明显标识。	4	1.未建立 24 小时值班制度，扣 1 分； 2.未公开服务电话或未在明显位置公布的，扣 0.5 分； 3.问题处理不及时，每发现一处扣 0.5 分，最多扣 2 分； 4.项目管理处无明显标识的，扣 0.5 分。
	7	1.按照服务合同要求，人员配备到位； 2.每半年组织一次消防安全培训。	3	1.按合同每少 1 人扣 1 分，最多扣 2 分； 2.每缺一次安全培训扣 0.5 分，最多扣 1 分。
	8	按要求执行物业服务事项公开公示工作制度。	4	1.公开位置、公开时间不符合各扣 0.5 分，最多扣 1 分； 2.公开公示内容有缺项或内容未及时更新，每一处扣 1 分，最多扣 3 分。
房屋管理及设施设备维修保养（32分）	9	1.物业区域总平示意图、公示栏、路标及幢号等标志明显，维护完好； 2.房屋外观完好，无装饰层脱落等情况。	4	1.第 1 项内容每发现 1 处不符合扣 0.5 分，最多扣 2 分。 2.第 2 项内容每发现 1 处不符合扣 0.5 分，最多扣 2 分。
	10	1.按服务合同（装修管理协议）约定频次开展装修巡查并记录； 2.小区红线范围内无违章搭建； 3.无擅自改变房屋和共用设施用途现象。	7	1.未开展巡查或巡查不到位、记录不完整扣 1 分； 2.物业企业对违章搭建未采取有效措施予以劝阻、制止的，每次扣 1 分，最多扣 3 分； 3.违章搭建制止无效，未及时上报有关部门的，每次扣 1 分，最多扣 2 分； 4.每发现一处违章搭建或擅自改变用途扣 0.5 分，最多扣 1 分。

11	<p>1.停车场、棚、房及其他公共场地等完好；</p> <p>2.室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，无安全隐患或破损；</p> <p>3.小区内存在危险、隐患的部位有安全防范、警示标识或维护设施。</p>	2	每发现一处不符合要求的扣 0.5 分。
12	<p>1.路面平整、无破损；</p> <p>2.井盖无缺损无丢失；</p> <p>3.路灯、楼道灯等公共照明无损坏。</p>	3	<p>1.每发现一处不平整、破损超过 1 平方米或虽不超过 1 平方米，但在可视范围内有 3 处及以上破损的，扣 0.5 分，最多扣 1 分；</p> <p>2.每发现一处井盖缺损或丢失，扣 0.5 分，最多扣 1 分；</p> <p>3.每发现一处公共照明损坏，扣 0.2 分，最多扣 1 分。</p>
13	<p>1.排水、排污管道根据合同约定定期疏通，屋顶垃圾定期清理，无堵塞外溢；</p> <p>2.地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生，有日常维护记录。</p>	3	<p>1.无定期疏通记录，扣 1 分；</p> <p>2.每发现一处堵塞或外溢，扣 0.5 分，最多扣 1 分；</p> <p>3.地下室、车库、设备房无日常维护记录，扣 1 分。</p>
14	<p>1.消控员持证上岗，会熟练操作消防器材和设施；</p> <p>2.自动消防系统完好，可随时启用；消防系统和主要消防设施远程联网监测。</p> <p>3.消防器材无缺失、过期或损坏，常闭式防火门处于关闭状态；</p> <p>4.高层建筑小区应建立微型消防站，高层住宅需明确“楼长”，高层公共建筑应明确消防安全经理人。</p>	11	<p>1.持证上岗人员每少 1 人扣 1 分，最多扣 2 分；未能熟练操作器材和设施的，扣 2 分。</p> <p>2.自动消防系统无法正常启用或故障未及时消除的扣 2 分；消防系统和主要消防设施未远程联网监测，扣 1 分。</p> <p>3.每发现一处器材缺失、过期或损坏的、常闭式防火门未关闭，扣 0.5 分，最多扣 3 分；</p> <p>4.高层建筑小区微型消防站未建立的，扣 0.5 分；高层住宅未明确“楼长”，高层公共建筑未明确消防安全经理人的扣 0.5 分。</p>
15	<p>1、电梯安全管理员持证上岗，投保电梯责任保险；</p> <p>2、各电梯均能正常运行；</p> <p>3、特种设备使用标志、安全注意事项、警示标志、维护保养公示卡、安全责任明示牌均设置电梯显著位置；</p> <p>4、机房应配置空调、温湿计、消防器材和防</p>	4	<p>1、电梯安全管理员未持证的或未投保电梯责任保险，扣 1 分；</p> <p>2、发现电梯未能正常运行的，每台扣 0.5 分，最多扣 1 分；</p> <p>3、电梯的特种设备使用标志、安全注意事项、警示标志、维护保养公示卡、安全责任明示牌有缺失的，每发现缺一项扣 0.5 分，最多扣 1 分；</p>

		鼠设施。		4、机房内未配置空调、温湿计、消防器材、防鼠设施的，每发现缺一项扣 0.5 分，最多扣 1 分。	
公共秩序维护 (15分)	16	1.安装车辆管理系统,主出入口安排 24 小时值班; 2.外来车辆实行进出登记管理。	2	每发现一项不符合扣 1 分。	
	17	1.实行机动车停放管理,车辆停放有序; 2.无占用消防登高面,无堵塞消防通道现象。	5	1.发现一处堵塞交通,影响车辆和行人通行扣 0.5 分,最多扣 2 分; 2.发现一处占用消防登高面、堵塞消防通道的,扣 1 分;最多扣 3 分。	
	18	1.实施非机动车停放管理,设置停放场地,停放规范有序; 2.电动自行车不得停放在楼梯间、门厅、走道、安全出口、消防登高面、消防通道,不得私拉电线充电。	3	1.发现一处堵塞交通,影响车辆和行人通行扣 0.2 分,最多扣 1 分; 2.发现一处电动自行车停放在楼梯间、门厅、走道、安全出口、消防登高面、消防通道或私拉电线充电的,扣 0.5 分,最多扣 2 分。	
	19	1.监控设施运行正常; 2.记录保存 30 天以上。	3	1.监控设施损坏的,每发现一处扣 0.5 分,最多扣 2 分; 2.记录未按要求保存的,扣 1 分。	
	20	对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案,并开展演练。	4	1.预案缺少一个扣 0.5 分,最多扣 2 分; 2.电梯困人、火灾演练少于 1 次/年,扣 1 分/次。	
环境卫生管理 (16分)	21	有专职保洁人员按服务频次进行保洁。	2	每发现一处不符合扣 0.5 分,最多扣 2 分。	
	22	1.无饲养家禽家畜; 2.文明饲养宠物。	2	1 每发现一次不符合扣 0.5 分,最多扣 1 分; 2.未劝阻的每次扣 0.5 分,最多扣 1 分。	
	23	制定消杀计划,定期开展灭鼠、除虫等消杀工作,做好消杀记录	1	1.未制定消杀计划扣 0.5 分; 2.未按消杀计划定期开展灭鼠、除虫等消杀工作及记录的,扣 0.5 分。	
	24	1.建立生活垃圾分类投放责任制和日常管理制度; 2.按规定配备劝导员,并开展垃圾分类工作宣	5	每发现一项不符合要求扣 1 分。	

		传、劝导； 3.建立垃圾分类管理台账； 4.按照有关规定设置生活垃圾定时定点投放站等垃圾收集设施； 5.生活垃圾实行分类运输。			
	25	1.建筑垃圾、大件垃圾、园林垃圾设置专用场地并做好围护，实行封闭式管理； 2.场地整洁，及时清运。	2	1.每发现一项设置不符合的，扣1分； 2.每发现一项未及时清运的，扣1分。	
	26	1.房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画； 2.管道井、楼道等公共部位无堆放杂物等占用现象； 3.共用场地无烟头、纸屑等废弃物； 4.公共区域无乱晾晒现象。	3	每发现一项不符合的，扣1分。	
绿化养护管理 (7分)	27	1.无破坏、践踏、占用、乱种植现象； 2.基本无杂草，基本无裸露。	3	1.每发现一处践踏、破坏、有乱种植、占用现象每处扣0.5分，最多扣2分； 2.杂草较多或裸露面积超过1平方米的，1处扣0.5分，最多扣1分。	
	28	1.绿地内乔木存活率100%； 2.灌木和草坪存活率95%以上。	2	每发现一项不符合扣1分；	
	29	绿地内无纸屑、烟头、白色污染等杂物。	2	每发现一处不符合扣0.5分。	
合计	100				
备注	以上每项扣分在该项分值内扣完为止；考评中实际无此项目的不扣分（如多层住宅小区无电梯、尚未具备业委会成立条件等），应以得分率确定实际得分；业委会具备成立条件未成立的，业委会工作评价（8分）不得分。				
加分项目 (10分)	30	鼓励建立物业服务费用监管机制。	3	已开展物业服务质量测评的，加1分；已开展资金监管的，加2分。	
	31	结合项目管理实际，鼓励经过规定程序及时调整物业服务费。	2	3年内物业服务费有调整的，加2分。	
	31	鼓励运用数字化、信息化手段开展物业服务管	5	物业服务项目当年度有5个以上场景应用接入市级“智	

		理。		慧物业”平台的，加 3 分；物业服务企业开发物业管家平台，注册和使用业主达到 50%以上的，加 2 分。 <ul style="list-style-type: none"><li>● 注：该项目加分需提供主管部门认可的印证材料。</li></ul>	
--	--	----	--	---	--