

FHYD99B-2024-0001

# 海盐县人民政府西塘桥街道办事处文件

西街〔2024〕12号

## 关于印发《西塘桥街道小区物业考核管理办法》的通知

各社区、各有关部门（单位）：

现将《西塘桥街道小区物业考核管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

海盐县人民政府西塘桥街道办事处

2024年2月23日

# 西塘桥街道小区物业考核管理办法

为切实加强拆迁安置小区管理，进一步明确城市社区的工作职责，提升辖区内安置小区的物业服务水平，激发物业管理活力，形成畅通高效的运行机制，推进街道各项小区相关工作有序开展，根据住房和城乡建设部等十部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》、嘉兴市人民政府办公室《关于进一步加强住宅小区物业管理工作的实施意见（试行）》（嘉政办发〔2017〕25号）、海盐县人民政府办公室《关于进一步加强住宅小区物业管理工作的实施意见（试行）》（盐政办发〔2019〕29号）及相关法律法规、部门规章，结合街道实际情况，制定本办法。

## 一、社区居委会职责

小区的日常管理事务一般由物业公司具体负责，社区居委会负责对小区管理进行监督和指导，相关工作纳入街道对社区的年终考核。社区居委会职责具体如下：

1. 配备一名“两委”班子成员牵头负责小区工作；所辖每个小区配备至少一名小区专员，负责该小区日常监督指导等工作。
2. 每月、每季度对所管辖小区开展物业工作现场检查，检查结果上报街道。
3. 协助开展小区基础设施维修及老旧小区改造，并做好协调工作。
4. 在街道公共事务管理办公室（以下简称“公服办”）指导下，

并征得小区业主同意的情形下，监督和指导下辖小区业主委员会组建和换届工作。

5. 做好上级各项检查的宣传及迎检工作，监督物业公司落实各项检查中发现的问题；协助开展“红色物业”等各项创建事务。

6. 配合街道垃圾分类办做好垃圾分类宣传、监督和劝导工作，监督小区环境卫生、垃圾清运工作。

7. 做好其他有关小区的事务。

## 二、安置小区物业考核办法

为调动各安置小区物业公司的积极性，进一步提升服务质量，街道对辖区内所有安置小区均设置年度物业考核资金，对物业公司具体考核办法如下：

### （一）重点考核内容

1. 房屋建筑共用部位、小区共用设施设备、共用设施的附属建筑物和构筑物的维修、养护和管理。

2. 公用绿地的养护和管理。

3. 做好公共环境卫生工作，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、分类等各项工作。

4. 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、交通与车辆停放秩序等。

5. 对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，根据《物业服务合同》采取相应的合理措施。

6. 配合街道开展小区基层治理、文明建设、平安建设、消防安全、投诉处理、满意度调查、三改一拆、红色物业等工作。

### （二）年度物业考核资金基准值

小区年度物业考核资金基准值为：小区占地面积乘以单位面积考核金。其中 2024 年单位面积考核金为每平方米 0.5 元，2025 年单位考核金为每平方米 0.3 元。参与考核的安置小区及其占地面积详见附件。

### （三）物业考核细则

对安置小区物业管理情况的考核包括社区现场考核、部门考核、第三方考核等，每一年度的具体考核细则由公服办另行制定。公服办根据考核情况及考核细则计算出年度考核分数和考核系数（考核系数=考核分数/100），并计算各小区的物业考核资金应发数（物业考核资金应发数=年度物业考核资金基准值\*考核系数）。

### （四）物业考核资金发放

物业考核资金发放至物业服务企业，物业服务企业可用于奖励各小区物业项目管理团队。由公服办负责物业考核资金发放。

## 三、其他补贴政策

（一）安置小区物业费补贴。结合安置小区实际情况，设立本补贴项目，其中高层住宅补贴 0.3 元每平米/月，排屋住宅补贴 0.1 元每平米/月（其中部分区块按前期物业合同的约定执行）。为提高工作效率，本项补贴直接发放至物业公司，物业公司向安

置小区居民收取的物业费为原约定物业收费标准扣除本项补贴后的费用（每个小区的物业收费标准按照前期物业合同约定的执行），本项补贴按年度发放。

（二）装修建筑垃圾清运费。安置小区装修建筑垃圾清运由该小区物业公司负责，街道将建筑垃圾清运费补贴给物业公司，其中多层和高层每套补贴 200 元、排屋每套补贴 300 元，凭业主装修完毕签字确认单按年度发放。

#### 四、附则

1. 新建或在建的安置小区正式交付后，物业考核及相关补贴政策参照本办法执行。

2. 本办法从 2024 年 3 月 25 日开始施行，实施期至 2025 年 12 月 31 日。原西塘桥街道 2020 年 5 月 29 日发布的《西塘桥街道安置小区社区及物业管理办法》（西街〔2020〕44 号）同时废止。

3. 本办法由海盐县人民政府西塘桥街道办事处负责解释。

附件：参与考核的安置小区占地面积情况表

附件： 参与考核的安置小区占地面积情况表

安置小区名称	占地面积（平方米）
东海花苑	377976
新港花苑	313537
东港南苑	54031
西塘景苑	16878
长浜花苑	63664
滨海花苑	86825
海港花苑	79771
港湾花苑	109167
大树花苑	46094
花王名都	139820
锦秀苑	26264
姚家花苑	112637
滨海北苑	62073
新安花苑	31758
一百丈自建房区块	16796
胜丰佳苑	53759
东港北苑	139017
中王里	224056
海景雅苑	35180
海景北苑排屋区块	20832
海景南苑	69988
场前佳苑	47531
新城花苑	69392