**附件2：**

1、物业管理示范住宅小区标准及评分细则

2、物业管理示范大厦标准及评分细则

3、物业管理示范园区（综合）标准及评分细则

**一、物业管理示范住宅小区标准及评分细则**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标准内容** | **规定分值** | **评分细则** | **自评得分** |
| 一 | **基础管理** | **27** |  |  |
| 1、按规划要求建设，住宅及配套设施投入使用 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、已办理接管验收手续 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 3、由一家物业管理企业实施统一专业化管理 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 4、建设单位在销售房屋前，与选聘的物业管理企业签订物业管理合同，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 5、在房屋销售合同签订时购房人与物业管理企业签订前期物业管理服务协议，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 6、维修基金的使用、管理、续筹符合有关规定 | 1 | 符合1.0，未建立使用台账0.5 |  |
| 7、住宅使用说明书、装饰装修管理规定等各项公众制度完善 | 2 | 完善2.0，基本完善1.0，不完善0 |  |
| 8、签订了物业管理服务合同，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 9、物业管理企业制订争创示范项目计划和具体实施方案 | 2 | 完善2.0，基本完善1.0，不完善0 |  |
| 10、小区物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法 | 2 | 建立制度、工作标准健全1.0，主要检查；物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度等每发现一处不完整不规范扣0.2，未制定具体的落实措施扣0.5，未制定考核办法扣0.5 |  |
| 11、物业管理企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨 | 2 | 管理人员、专业技术人员每发现1人无上岗证书扣0.2；每发现1人未统一着装及佩戴标志扣0.2 |  |
| 12、物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 13、物业管理企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定：根据合同约定定期公开物业管理服务费用收支情况 | 1 | 执行有关规定1.0，未执行0；公开0.5，未公开0 |  |
| 14、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便 | 2 | 包括房屋总平面图，房屋数量、种类、用途分类统计成册，房屋及共用设施设备大中修记录，共用设施设备的设计安装图纸资料和台帐。每发现一项不齐全或不完善扣0.2 |  |
| 15、建立业主（住户）档案、房屋及其配套设施权属清册，查阅方便 | 2 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 16、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受业主和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，有回访制度和记录 | 2 | 符合2.0，值班制度不符合扣0.5，未设服务电话扣0.5，发现一处处理不及时扣0.2，没有回访录每次扣0.1 |  |
| 17、根据合同约定定期向住用户发放物业管理服务工作征求意见单，对合理的建议及时整改，满意率达90％以上 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |
| 18、建立并落实便民维修服务承诺制，零修急修及时率100％、返修率不高于2％，并有回访记录 | 2 | 建立并落实1.0，建立但未落实扣0.5，未建立扣1.0；及时率符合0.5，每降低1个百分点扣0.1；返修率符合0.3，不符合0；回访记录完整0.2，记录不完整或无回访记录0。 |  |
| 二 | **房屋管理与维修养护** | **14** |  |  |
| 1、主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显 | 2 | 符合2.0，无示意图扣0.5，无路标扣0.3，幢、单元、户号每缺一个扣0.1 |  |
| 2、无违反规划私搭乱建，擅自改变房屋用途现象 | 2 | 每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋用途现象扣0.2（有整改措施记录不扣分） |  |
| 3、房屋外观完好、整沽，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹 | 2 | 符合2.0，每发现一处不完好、不整洁、脱落、污损扣0.2 |  |
| 4、室外招牌、广告牌、灯具按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损 | 2 | 符合2.0，未按规定设置0；不整齐或有破损每处扣0.1， 有安全隐患每处扣0.5 |  |
| 5、阳台封闭统一有序，不超出外墙面；除建筑设计有要求外不得安装外廊及户外防盗门网、晾晒架、遮阳蓬等 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 6、空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架牢固 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.5 |  |
| 7、房屋装饰装修符合规定，巡查记录齐全，未发生危及房屋结构安全及擅自拆改管线和损害他人利益的现象 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.5 |  |
| 三 | **共用设施设备管理** | **16** |  |  |
| 1、共用配套设施完好，无随意改变用途现象 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.5 |  |
| 2、共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范 | 2 | 设施设备运行按规定记录0.5，无事故隐患0.1，遵守操作规程0.6，每发现一处不符合扣0.2，遵守保养规范0.4，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 3、室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.2 |  |
| 4、排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象 | 2 | 符合2.0，发现一处堵塞或外溢扣0.5 |  |
| 5、道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，不影响车辆和行人通行 | 2 | 发现一处不通畅、不平整、积水扣0.2；发现一处井盖缺损或丢失扣0.5，发现一处井盖松动影响通行扣0.4 |  |
| 6、供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准（有清洗及检测记录），制定停水及事故处理方案 | 2 | 设备运行正常、设施完好、无渗漏、无污染0.6，发现一处不符合扣0.2；保障措施严格0.4，无措施或措施不严0；水质符合卫生标准（有清洗及检测记录）0.5，不符合0；有处理方案0.5.无处理方案0 |  |
| 7、制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室内安全工具齐全、管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 8、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故，轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；按规定年检，日常维护巡检记录齐全；有应急处理方案 | 2 | 符合2.0，年检过期扣2.0，维护巡检记录不全扣0.5，无应急处理方案扣0.5、无演练扣0.3 |  |
| 9、有节能方案，措施得当 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 四 | **保安、消防、车辆管理** | **14** |  |  |
| 1、小区基本实行封闭式管理 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责 | 2 | 符合2.0，无专业保安队伍扣1.0，其它每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、消防控制中心24小时值班，消防设施操作员配置与资质符合国家相关规定，操作熟练，值班室制度健全 | 2 | 符合2.0，不符合0 |  |
| 4、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施 | 2 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 5、消防设备设施完好无损，可随时起用；巡检、应急方案及演练记录齐全 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 6、消防通道畅通，有明显标识 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 7、机动车停车场管理制度完善，车辆进出有记录，停放有序 | 2 | 制度完善0.5，基本完善0.3，不完善0；每发现一台车辆乱停放扣0.2，出入无记录扣0.2 |  |
| 8、非机动车车辆管理制度完善，场地整洁，停放有序， | 2 | 制度完善0.5，基本完善0.3，不完善0；每发现一台车辆乱停放扣0.1 |  |
| 五 | **环境与卫生管理** | **15** |  |  |
| 1、环卫设备完善，设有垃圾分类投放箱、垃圾中转站，垃圾分类标识齐全 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁 | 2 | 未实行责任制的扣1.0，无专职清洁人员和责任范围的扣0.5，未实行标准化保洁的扣0.2 |  |
| 3、化粪池定期清掏，垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀，标准符合国家相关规定，记录齐全 | 2 | 每发现一处垃圾扣0.2，未达到垃圾日产日清的扣0.5，未定期进行卫生消毒灭杀扣0.5 |  |
| 4、房屋共用部位共用设施设备无蚁害，蚁害防治记录齐全 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 5、小区内道路等共用场地无纸屑、烟头等杂物 | 2 | 符合2.0，每3平米内发现一处扣0.2 |  |
| 6、房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶拦、天台公共玻璃窗等保持洁净 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、商业网点管理有序，符合卫生标准；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 8、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 9、排放油烟、噪音等符合国家环保标准，外墙无污染 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 10、根据合同约定定期清掏化粪池，记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 11、有重大突发性公共卫生处置预案，演练记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 六 | **绿化管理** | **7** |  |  |
| l、小区内绿地布局合理，花草树木与建筑小品维护得当，各类维护记录齐全 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |
| 3、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无枯萎、无折损，无斑秃，无黄土裸露无大面积杂草等现象 | 2 | 长势不好扣0.5，其它每发现一处不符合扣0.2分 |  |
| 4、绿地无纸屑、烟头、石块、白色垃圾等杂物 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 七 | **精神文明建设** | **3** |  |  |
| l、基层党建或工会组织健全，制度完善，积极参与党建和工会活动 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |
| 2、开展有意义、健康向上的社区文化活动，记录齐全；积极配合、支持并参与社区文化建设 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 八 | **管理效益** | **4** |  |  |
| l、物业管理服务费用收缴率保持在入住率的95％以上 | 2 | 符合2.0每降低1个百分点扣0.5 |  |
| 2、提供丰富的便民服务 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 3、本小区物业管理经营状况 | 1 | 盈利1.0，持平0.5，亏本0 |  |
| 九 | **项目管理特色** | **+20** |  |  |
| 1、项目经理持注册物业管理师或高级工程师、经济师 | +5 | 查看持证原件，符合+5分 |  |
| 2、本项目员工近2年内荣获市级行业主管部门表彰 | +1 | 查看表彰证书原件，符合+2分， |  |
| 3、本项目员工近2年内荣获省级及以上行业主管部门表彰 | +3 | 查看表彰证书原件，符合+4分， |  |
| 4、建筑面积10万平米以上（含10万） | +2 | 查看竣工图，符合+2分 |  |
| 5、荣获市级“文明安全小区”称号 | +3 | 查看获奖文件，符合+3分 |  |
| 6、实行互联网智慧物业管理 | +6 | 查看智慧物业服务平台、符合+3分，查看手机APP、符合+3分 |  |
| 十 | **附则** |  |  |  |
| 经考核评分，95（含95）分以上授予湖南省物业管理“示范住宅小区”称号。 | | |  |

**二、物业管理示范大厦标准及评分细则**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标准内容** | **规定分值** | **评分细则** | **自评得分** |
| 一 | **基础管理** | **22** |  |  |
| 1、按规划要求建设，大厦及配套设施投入使用 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、己办理接管验收手续 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 3、由一家物业管理企业实施统一专业化管理 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 4、建设单位在销售房屋前，与选聘的物业管理企业签订物业管理合同，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 5、在房屋销售合同签订时购房人与物业管理企业签订前期物业管理服务协议，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 6、维修基金的使用、管理、续筹符合有关规定 | 1 | 符合1.0，未建立使用台账0.5 |  |
| 7、房屋使用说明书、装饰装修管理规定等各项公众制度完善 | 1 | 完善1.0，基本完善0.5，不完善0 |  |
| 8、签订了物业管理服务合同，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 9、物业管理企业制订争创示范项目计划和具体实施方案 | 2 | 完善2.0，基本完善1.0，不完善0 |  |
| 10、物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法 | 2 | 制度、工作标准建立健全1.0，主要检查；物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度等每发现一处不完整规范扣0.2:未制定具体的落实措施扣0.5，未制定考核办法扣0.5 |  |
| 11、物业管理企业人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨 | 2 | 管理人员、专业技术人员每发现1人无上岗证书扣0.2；每发现1人未统一着装及佩戴标志扣0.2 |  |
| 12、物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 13、物业管理企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定:根据合同约定定期公开物业管理服务费用收支情况 | 1 | 执行有关规定1.0，未执行0；公开0.5，未公开0 |  |
| 14、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便 | 1 | 包括房屋总平面图，房屋数量、种类、用途分类统计成册，房屋及共用设施设备大中修记录，共用设施设备的设计安装图纸资料和台帐。每发现一项不齐全或不完善扣0.2 |  |
| 15、建立业主（住户）档案、房屋及其配套设施权属清册，查阅方便 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 16、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受业主和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，有回访制度和记录 | 2 | 符合2.0，值班制度不符合扣0.5，未设服务电话扣0.5，发现一处处理不及时扣0.2，没有回访录每次扣0.1 |  |
| 17、根据合同约定定期向住用户发放物业管理服务工作征求意见单，对合理的建议及时整改，满意率达95％以上 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 18、建立并落实便民维修服务承诺制，零修急修及时率100％、返修率不高于1％，并有回访记录 | 1 | 建立并落实1.0，建立但未落实扣0.5，未建立扣1.0；及时率符合0.5，每降低1个百分点扣0.1；返修率符合0.3，不符合0；回访记录完整0.2，记录不完整或无回访记录0。 |  |
| 二 | **房屋管理与维修养护** | **9** |  |  |
| 1、大厦、栋号、楼层、房号标志明显，大堂内布置合理并设立引路方向平面图，驻大厦各单位名录标识在大堂内显著位署 | 1 | 符合1.0，无示意图或发现一处标志不清或没有标志扣0.1 |  |
| 2、无违反规划私搭乱建，擅自改变房屋用途现象 | 1 | 每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋用途现象扣0.2（有整改措施记录不扣分） |  |
| 3、大厦外观完好、整洁；外墙是建材贴面的，无脱落；是玻璃幕墙的，清洁明亮、无破损；是涂料的，无脱落、无污渍；无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象 | 2 | 符合2.0，大厦外墙是建材贴面的每发现一处脱落扣0.2，是玻璃幕墙的每发现一处破损或不洁扣0.2；是涂料的每发现一处褪色不一致的扣0.1；每发现一处纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂扣0.2 |  |
| 4、室外招牌、广告牌、灯具按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损 | 1 | 符合1.0，未按规定设置0；按规定设置，但不整齐或有破损每处扣0.l，有安主隐患每处扣0.5 |  |
| 5、阳台封闭统一有序，不超出外墙面；除建筑设计有要求外不得安装外廊及户外防盗门网、晾晒架、遮阳蓬等 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 6、空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架牢固 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、房屋装饰装修符合规定，巡查记录齐全，未发生危及房屋结构安全及擅自拆改管线和损害他人利益的现象 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 三 | **共用设备管理** | **35** |  |  |
| （一）综合要求 | **4** |  |  |
| 1、制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡视检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度齐全，并严格执行 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、设备房环境整洁，无杂物，灰尘、无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、配备所需专业技术人员，资质符合国家相关规定，严格执行操作规程 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 4、设备良好，运行正常，一年内无重大管理责任事故 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| （二）供电系统 | **3** |  |  |
| 1、制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室内安全工具齐全、管理符合规定，保证正常供电，限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知住用户 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、制订临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行 | 1 | 符合1.0，临时用电措施或停电应急措施不符合均扣0.5 |  |
| 3.备用应急发电机可随时起用，试验记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| （三）弱电系统 | **2** |  |  |
| 1、按工作标准规定时间排除故障，保证各弱电系统正常工作 | 1 | 符合1.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 2、监控系统等智能化设施设备运行正常，有运行记录并按规定期限保存 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| （四）消防系统 | **6** |  |  |
| 1、消防控制中心24小时值班，消防设施操作员配置与资质符合国家相关规定，值班室内制度健全，消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时起用 | 1 | 发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、消防设施操作员操作消防设施设备熟练并能及时处理各种问题 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人 | 1 | 符合1.0，责行人不明确每发现一处扣0.2 |  |
| 4、消防设施设备按规定巡检，记录完成齐全 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 5、订有突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通 | 1 | 无应急方案扣0.5，各种标志每缺少一个及每发现一处不畅通扣0.1 |  |
| 6、消防通道畅通，无火灾安全隐患 | 1 | 每发现一处安全隐患扣0.5 |  |
| （五）电梯系统 | 6 |  |  |
| 1、电梯年检合格证、维修保养记录、维保合同完备 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、电梯轿厢、井道、机房保持清洁 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 4、电梯由专业队伍维修保养，维修、保养人员持证上岗 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 5、运行出现故障后，维修人员应在规定时间内到达现场维修 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 6、运行出现险情后，应有排除险情的应急处理措施或方案 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| （六）给排水系统 | **9** |  |  |
| 1、建立大厦用水、供水管理制度，积极协助用户安排合理的用水和节水计划 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 2、设备、阀门、管道工作无常，无跑冒滴漏现象 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准（有清洗及检测记录），制定停水及事故处理方案 | 2 | 设备运行正常、设施完好、无渗漏、无污染0.6，发现一处不符合扣0.2；保障措施严格0.4，无措施或措施不严0；水质符合卫生标准（有清洗及检测记录）0.5，不符合0；有处理方案0.5.无处理方案0 |  |
| 4、高压水泵、水池、水箱有严格的管理措施，水池、水箱周围无污染隐患 | 1 | 没有管理措施扣0.5，水箱周围每发现一处隐患扣0.2 |  |
| 5、限水、停水按规定时间通知住用户 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 6、排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水、长时间停水现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 8、制定事故应急处理方案 | 1 | 无处理方案扣1.0，方案不完善扣0.5 |  |
| （七）空调系统 | **3** |  |  |
| 1、中央空调系统运行正常，水塔运行正常且噪音不超标，无严重滴漏水现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 2、中央空调系统出现运行故障后，维修人员在规定时间内到达现场维修 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 3、各项保养、清洗记录齐全，制订中央空调发生故障应急处理方案 | 1 | 无应急处理方案扣0.5，有方案但不完善或执行不够的扣0.2，其它每发现一处扣0.1 |  |
| （八）供暖供气系统 | **2** |  |  |
| 1、锅炉供暖设备、煤气设备、燃气设备完好，运行正常 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 四 | **共用设施管理** | **4** |  |  |
| 1、共用配套服务设施完好，无随意改变用途 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、道路、楼道、大堂等公共照明完好 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 4、大厦范围内的道路通畅，路面平整 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 五 | **保安及车辆管理** | **9** |  |  |
| 1、大厦基本实行封闭式管理 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责 | 2 | 符合2.0，无专业保安队伍扣1.0，值班及巡逻记录等不规范每处扣0.2 |  |
| 3、结合大厦特点，制订安全防范措施或方案 | 1 | 对特殊的部位要有相应的防范措施，每发现一处无防范措施扣0.2 |  |
| 4、进出大厦各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 5、大厦外停车场管理有序，排列整齐 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 6、室内停车场管理严格，出入有记录 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 7、非机动车车辆管理制度完善，场地整洁，停放有序 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 8、危及人身安全处设有明显标志和防范措施 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 六 | **环境与卫生管理** | **11** |  |  |
| 1、环卫设备完善，设有垃圾分类投放箱、垃圾中转站，垃圾分类标识齐全 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁 | 1 | 未实行责任制的扣1.0，无专职清洁人员和责任范围的扣0.5，未实行标准化保洁的扣0.2 |  |
| 3、化粪池定期清掏，垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀，标准符合国家相关规定，记录齐全 | 1 | 每发现一处垃圾扣0.2，未达到垃圾日产日清的扣0.5，未定期进行卫生消毒灭杀扣0.5 |  |
| 4、房屋共用部位共用设施设备无蚁害，蚁害防治记录齐全 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 5、道路等共用场地无纸屑、烟头等杂物 | 1 | 符合1.0，每3平米内发现一处扣0.2 |  |
| 6、房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶拦、天台公共玻璃窗等保持洁净 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、商业网点管理有序，符合卫生标准；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 8、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 9、排放油烟、噪音等符合国家环保标准，外墙无污染 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 10、根据合同约定定期清掏化粪池，记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 11、有重大突发性公共卫生处置预案，演练记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 七 | **绿化管理** | **4** |  |  |
| 1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无枯萎、无折损，无斑秃，无黄土裸露无大面积杂草等现象 | 1 | 长势不好扣1.0，其它每发现一处不符合扣0.1分 |  |
| 3、绿地无纸屑、烟头、石块、白色垃圾等杂物 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 4、对各类绿化有维护计划、措施并落实，维护记录齐全 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 八 | **精神文明建设** | **3** |  |  |
| 1、全体业主和使用人能自觉维护公众利益，遵守大厦的各项管理规定 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、基层党建或工会组织健全，制度完善，积极参与党建和工会活动 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 3、大厦内的公共娱乐场所未发生重大违纪违法案件 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 九 | **管理效益** | **3** |  |  |
| l、物业管理服务费用收缴率保持在使用率的95％以上 | 1 | 每降低1个百分点扣0.5 |  |
| 2、提供丰富的便民服务 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 3、本大厦物业管理经营状况 | 1 | 盈利1.0，持平0.5，亏本0 |  |
| 十 | **项目管理特色** | **+20** |  |  |
| 1、项目经理持注册物业管理师或高级工程师、经济师 | +5 | 查看持证原件，符合+5分 |  |
| 2、本项目员工近2年内荣获市级行业主管部门表彰 | +1 | 查看表彰证书原件，符合+2分， |  |
| 3、本项目员工近2年内荣获省级及以上行业主管部门表彰 | +3 | 查看表彰证书原件，符合+4分， |  |
| 4、建筑面积3万平米以上（含3万） | +2 | 查看竣工图，符合+2分 |  |
| 5、荣获市、省、国优称号，近2年内荣获湖南省五星级物业服务项目 | +3 | 查看获奖文件，荣获市优+1分、省优+2分、国优或五星级物业服务项目+3 |  |
| 6、实行互联网智慧物业管理 | +6 | 查看智慧物业服务平台、符合+3分，查看手机APP、符合+3分 |  |
| 十一 | **附则** |  |  |  |
| 经考核评分，95（含95）分以上授予湖南省物业管理“示范大厦”称号 | | |  |

**三、物业管理示范园区（综合）标准及评分细则**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标准内容** | **规定分值** | **评分细则** | **自评得分** |
| 一 | **基础管理** | **22** |  |  |
| 1、按规划要求建设，房屋及配套设施投入使用 | 1 | 符合1.0.不符合0 |  |
| 2、已办理接管验收手续 | 1 | 符合1.0，不符合0.3 |  |
| 3、由一家物业管理企业实施统一专业化管理 | 1 | 符合1.0.不符合0 4 |  |
| 4、建设单位在租售房屋前。与选聘的物业管理企业签订物业管理合同.双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基符合0.5，不符合0 |  |
| 5、在房屋销售合同签订时，购房人与物业管理企业签订前期物业管理服务协议双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基符合0.5，不符合0 |  |
| 6、维修基金的使用、管理、续筹符合有关规定 | 1 | 符合1.0，未建立使用台账0.5 |  |
| 7、房屋使用说明书、装饰装修管理规定等各项公众制度完善 | 1 | 完善1.0，基本完善0.5，不完善0 |  |
| 8、签订了物业管理服务合同，双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 9、物业管理企业制订争创示范项目计划和具体实施方案 | 2 | 完善2.0，基本完善1.0，不完善0 |  |
| 10、物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法 | 2 | 制度、工作标准建立健全1.0，主要检查；物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度等每发现一处不完整规范扣0.2:未制定具体的落实措施扣0.5，未制定考核办法扣0.5 |  |
| 11、物业管理企业人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨 | 2 | 管理人员、专业技术人员每发现1人无上岗证书扣0.2；每发现1人未统一着装及佩戴标志扣0.2 |  |
| 12、物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 13、物业管理企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定:根据合同约定定期公开物业管理服务费用收支情况 | 1 | 执行有关规定1.0，未执行0；公开0.5，未公开0 |  |
| 14、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册、管理 完善，查阅方便 | 1 | 包括房屋总平面图、地下管网图，房屋数量、种 类、用途分类统计成册、房屋及共用设施设备 大中修记录。共用设施设备的设计安装图纸资 料和台帐：每发现一项不齐全或不完善扣0.2 |  |
| 15、建立业主及使用人档案、房屋及其配套设施权属清册、 查阅方便 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 16、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受业主和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，有回访制度和记录 | 2 | 符合2.0，值班制度不符合扣0.5，未设服务电话扣0.5，发现一处处理不及时扣0.2，没有回访录每次扣0.1 |  |
| 17、根据合同约定定期向住用户发放物业管理服务工作征求意见单，对合理的建议及时整改，满意率达95％以上 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 18、建立并落实便民维修服务承诺制，零修急修及时率100％、返修率不高于1％，并有回访记录 | 1 | 建立并落实1.0，建立但未落实扣0.5，未建立扣1.0；及时率符合0.5，每降低1个百分点扣0.1；返修率符合0.3，不符合0；回访记录完整0.2，记录不完整或无回访记录0。 |  |
| 二 | **房屋管理与维修养护** | **11** |  |  |
| 1、区内各建筑物标志明显、设立引路方向平面图和路标、 驻区各单位名录标识在区内明显位置.企业铭牌及各类标识牌统一有序 | 1 | 符合1.0.发现一处标志不清或没有标志扣0.2 |  |
| 2、无违反规划私搭乱建，擅自改变房屋用途现象 | 1 | 每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋用途现象扣0.2（有整改措施记录不扣分） |  |
| 3、房屋外观完好、整洁，外墙是建材贴面的、无脱落；是玻璃幕墙的清洁明亮，无破损；是涂料的，无脱落、无污渍； 无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象 | 2 | 符合2.0。房屋外墙是建材贴用的每发现一处落扣0.2，是玻璃幕墙的每发现一处破损或洁扣0.2，是涂料的每发现一处褪色不一致 扣0.2；每发现一处纸张乱贴、乱涂、乱画和乱 悬挂扣0.2 |  |
| 4、室外招牌、广告牌、灯具按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损 | 1 | 符合1.0，未按规定设置0；按规定设置，但不整齐或有破损每处扣0.l，有安主隐患每处扣0.5 |  |
| 5、区内阳台封闭统一有序，不超出外墙面；除建筑设计有要求外不得安装外廊及户外防盗门网、晾晒架、遮阳蓬等 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 6、空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架牢固 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、楼宇内楼梯、走道、扶手、天花板、吊顶等无破损；墙体整洁，无乱张贴；共用部位门窗、灯具、开关等功能良好；卫生间、水房等管理完好 | 1 | 符合1.0，如发现一处不符合扣0.2 |  |
| 8、共用楼梯、天台、通道、卸货平台等处无堆放工业原料、废料、杂物及违章占用等。天台隔热层无破损 | 1 | 符合1.0，发现一处不符合扣0.2 |  |
| 9、房屋装饰装修符合规定，巡查记录齐全，未发生危及房屋结构安全及擅自拆改管线和损害他人利益的现象 | 1 | 符合1.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 10、机器设备单位面积重量不超过楼板承重限度。无危及建筑结构的安全隐患 | 1 | 符合1.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 三 | **共用设施设备管理** | 35 |  |  |
| (一)综合要求 | 4 |  |  |
| 1、制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡视检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度齐全，并严格执行 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、设备房环境整洁，无杂物，灰尘、无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、配备所需专业技术人员，资质符合国家相关规定，严格执行操作规程 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 4、设备良好，运行正常.一年内无重大管理责任事故 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| (二)供电系统 | 3 |  |  |
| 1、制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室内安全工具齐全、管理符合规定，保证正常供电，限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知住用户 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、制订临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行 | 1 | 符合1.0，临时用电措施或停电应急措施不符合均扣0.5 |  |
| 3.备用应急发电机可随时起用，试验记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| (三)弱电系统 | 2 |  |  |
| 1、按工作标准规定时间排除故障，保证各弱电系统正常工作 | 1 | 符合1.0，发现一处不符合扣0.5 |  |
| 2、监控系统等智能化设施设备运行正常，有运行记录并按规定期限保存 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| (四)消防系统 | 8 |  |  |
| 1、消防控制中心24小时值班，消防设施操作员配置与资质符合国家相关规定，值班室内制度健全，消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时起用 | 1 | 发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、消防设施操作员操作消防设施设备熟练并能及时处理各种问题 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人 | 1 | 符合1.0，责行人不明确每发现一处扣0.2 |  |
| 4、消防设施设备按规定巡检，记录完成齐全 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 5、订有突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通 | 1 | 无应急方案扣0.5，各种标志每缺少一个及每发现一处不畅通扣0.1 |  |
| 6、工业厂房装修需报消防部门审批.对装修过程严格监管，装修完成后经消防部门验收合格方可使用 | 1 | 符合1.0。基本符合0.5.不符合0 |  |
| 7、区内无火灾安全隐患，督促各用户与消防管理部门签订消防责任书 | 1 | 符合1.0,每发现一处安全隐患扣0.5，未签订消防责任书扣0.5 |  |
| 8、集体宿舍用电有严格的管理规定，室内电线、插座安装规范，无安全隐患 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| (五)电梯系统 | 5 |  |  |
| 1、电梯年检合格证、维修保养记录、维保合同完备 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好，电梯轿厢、井道、机房保持清洁 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、电梯由专业队伍维修保养，维修、保养人员持证上岗；货运电梯由专人管理操作，严禁超载，客梯严禁载货 | 1 | 符合1.0.每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 4、运行出现故障后，维修人员应在规定时问内到达现场维修 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 5、运行出现险情后，应有排除险情的应急处理措施或方案 | 1 | 符合1.0、不符合0 |  |
| (六)给排水系统 | 8 |  |  |
| 1、建立区内用水、供水管理制度、积极协助用户安排合理的用水和节水计划 | 1 | 符合1.0、基本符合0.5.不符合0 |  |
| 2、设备、阀门、管道工作正常、大跑冒滴漏 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准（有清洗及检测记录），制定停水及事故处理方案 | 1 | 设备运行正常、设施完好、无渗漏、无污染0.6，发现一处不符合扣0.2；无措施或措施不严扣0.4；水质符合卫生标准（有清洗及检测记录）0.5，不符合0；有处理方案0.5.无处理方案0 |  |
| 4、高压水泵、水池、水箱有严格的管理措施，水池、水箱周围无污染隐患 | 1 | 没有管理措施扣0.5，水箱周围每发现一处隐患扣0.2 |  |
| 5、限水、停水按规定时间通知业主和使用人 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5.不符合0 |  |
| 6、排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 7、遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水、长时间停水现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 8、制定事故应急处理方案 | 1 | 无处理方案扣1.0，方案不完善扣0.5 |  |
| (七)空调系统 | 3 |  |  |
| 1、中央空调系统运行正常，水塔运行正常且噪音不超标， 无严重滴漏水现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、中央空调系统出现运行故障后，维修人员在规定时间内到达现场维修 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符全0 |  |
| 3、各项保养、清洗记录齐全，制订中央空调发生故障应急处理方案 | 1 | 无应急处理方案扣0.5，有方案但不完善或执行不够的扣0.2，其它每发现一处扣0.1 |  |
| (八)供暖供气系统 | 2 |  |  |
| 1、锅炉供暖设备、煤气设备、燃气设备完好，运行正常 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 2、管道、阀门无跑冒滴漏现象及事故隐患 | 1 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 四 | **共用设施管理** | **4** |  |  |
| 1、共用配套服务设施完好，无随意改变用途 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻 | 1 | 符合1.0， 每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 3、道路、楼道、大堂等公共照明完好 | 1 | 符合1.0，每发现一处不亮扣0.2 |  |
| 4、区内道路通畅，路面平坦 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 五 | **保安及车辆管理** | **9** |  |  |
| 1、区内基本实行封闭式管理 | 1 | 符合1.0，每有一起不符合扣0.2 |  |
| 2、有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责 | 2 | 符合2.0，无专业保安队伍扣1.0，值班及巡逻记录等不规范每处扣0.2 |  |
| 3、综合工业区内特点，制订安全防范措施，对货物(产品、设备)出门实行凭证通行制度 | 1 | 对特殊的部位要有相应的防范措施，每发现一 处无防范措施扣0.2，未实行通行制度扣0.5 |  |
| 4、进出工业区各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 5、工业区内停车场有专人疏导，管理有序，排列整齐 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5.不符合0 |  |
| 6、室内停车场管理严格，出入有登记 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 非机动车辆有集中停放场地，管理制度落实，管理有序，停放整齐，场地整洁 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 8、危及人身安全处设有明显标志和防范措施 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 六 | **环境与卫生管理** | **10** |  |  |
| 1、环卫设备完善，设有垃圾分类投放箱、垃圾中转站，垃圾分类标识齐全 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 2、化粪池定期清掏，垃圾日产日清，对有毒、有害工业垃圾管理严格按国家相关规定分类、分装、运输、装卸，各类台账齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 3、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁，定期进行卫生消毒灭杀，标准符合国家相关规定，记录齐全 | 1 | 未实行责任制的扣0.6，无专职清洁人员和责任范围的扣0.5，未实行标准化保洁的扣0.2，无记录扣0.2 |  |
| 4、房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持洁净；工业区内共用场地无纸屑、烟头等废弃物 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |
| 5、商业网点管理有序，符合卫生标准；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.1 |  |
| 6、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 7、工业区内废水、废气、废烟、噪音等符合国家环保标准，无有毒、有害物质；贮放、清运管理有序；房屋外墙无污染；各类排气口安装统一有序，无安全隐患 | 2 | 符合2.0，发现一次环保部门下放整改通知扣 0.5，其它每发现一处不符合扣0.2 |  |
|  | 8、有重大突发性公共卫生处置预案，演练记录齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |
| 七 | **绿化管理** | **3** |  |  |
| 1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无枯萎、无折损，无斑秃，无黄土裸露无大面积杂草等现象，绿地无纸屑、烟头、石块、白色垃圾等杂物 | 1 | 长势不好扣0.6，其它每发现一处不符合扣0.1分 |  |
| 4、对各类绿化有维护计划、措施并落实，维护记录齐全 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 八 | **精神文明建设** | **3** |  |  |
| 1、全体业主和使用人能自觉维护公众利益，遵守区内各项管理规定 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 2、设有学习宣传园地，宣传管理、卫生、治安、消防等方面的知识；宿舍区设信息公告栏；设有文化体育活动场所；党建或工会组织健全、制度完善，积极参与党建和工会活动 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 3、区内的公共娱乐场所未发现重大违纪违法案件 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合 |  |
| 九 | **管理效益** | **3** |  |  |
| l、物业管理服务费用收缴率保持在使用率的95％以上 | 1 | 每降低1个百分点扣0.5 |  |
| 2、提供丰富的便民服务 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |
| 3、本区内物业管理经营状况 | 1 | 盈利1.0，持平0.5，亏本0 |  |
| 十 | **项目管理特色** | **+20** |  |  |
| 1、项目经理持注册物业管理师或高级工程师、经济师 | +5 | 查看持证原件，符合+5分 |  |
| 2、本项目员工近2年内荣获市级行业主管部门表彰 | +1 | 查看表彰证书原件，符合+2分， |  |
| 3、本项目员工近2年内荣获省级及以上行业主管部门表彰 | +3 | 查看表彰证书原件，符合+4分， |  |
| 4、建筑面积5万平米以上（含5万） | +2 | 查看竣工图，符合+2分 |  |
| 5、确定为市、省、国家级工业园区 | +3 | 市级+1分、省级+2分、国家级+3 |  |
| 6、实行互联网智慧物业管理 | +6 | 查看智慧物业服务平台、符合+3分，查看手机APP、符合+3分 |  |
| 十一 | **附则** |  |  |  |
| 经考核评分，95（含95）分以上授予湖南省物业管理“示范园区”称号。 | | |  |