

崇川区安置小区物业管理考核办法

(征求意见稿)

为进一步加强全区安置小区物业管理，根据《江苏省物业管理条例》《南通市住宅物业管理条例》、市政府《关于进一步加强市区社区物业管理工作的意见》和区委、区政府《关于在住宅小区推进物业管理“六力共治”的实施意见（试行）》，结合我区实际，制定本办法。

一、适用范围

崇川区范围内的安置小区（含零散安置楼幢）。

二、组织架构

区政府成立由分管副区长为组长的考核领导小组。成员由区住建、城管、市场监管、市政绿化、消防、公安、财政、自然资源、卫健委、环卫、纪委、街道等部门人员组成。领导小组下设办公室，办公室设在住建局，办公室具体负责全区安置小区物业管理考核的日常工作。

三、考核方式

对小区物业管理主体的考核由街道（开发区）负责。结果汇总后报区住建局。区住建局每季度在街道考核基础上抽查各街道物业管理小区。考评结果作为小区创优达标评比及政府对安置小区管理奖励的依据。区级抽查小区的考评得分低于街道对该小区

考核得分的，街道其他所有小区季度考核得分按同差额下降；被抽查小区的考评得分高于街道考核得分的，街道其他所有小区季度考核得分按同差额提高（最高分不超过100分）。

四、计分办法

区住建局考核采取抽查方式，每季度组织一次，抽查小区的平均分按40%权重折算计入物业管理主体季度得分。街道（开发区）考核每月组织一次，每季度平均分按60%权重折算计入物业管理主体季度得分。考评结果与物业管理财政奖补兑现挂钩。

五、资金奖补办法

安置小区前两年居住物业服务费由业主全额缴纳，交付满2年，安置小区的物业管理主体经街道考核合格后纳入区级补贴考核体系。

1.收费标准。安置小区前期物业服务收费实行政府指导价，参照《南通市市区物业服务收费管理实施细则》（通价规〔2011〕2号）执行。业主大会成立后，物业服务收费标准由业主委员会（物管会）与物业管理主体协商议定，并在物业服务合同中约定执行。

安置小区（带电梯）前期物业服务收费暂定为二级二类，标准为1.1元/平方米·月，公共能耗0.2元/平方米·月，共计1.3元/平方米·月。其中综合管理、保安、保洁、绿化维护费用标准为0.73元/平方米·月，设施设备维护、公共能耗费用0.57元/平方米·月；

安置小区（不带电梯）前期物业服务收费暂定为二级二类，标准为0.88元/平方米·月，公共能耗0.12元/平方米·月，共计1元/平方米·月。其中综合管理、保安、保洁、绿化维护费用标准为0.73元/平方米·月，设施设备维护、公共能耗费用0.27元/平方米·月。

2.奖补标准。从第三年起，区政府对综合管理、保安、保洁、绿化维护费用（0.73元/平方米·月部分）予以补贴，补贴标准为0.53元/平方米·月，业主（原安置户）缴纳0.2元/平方米·月，补贴面积为小区住宅建筑面积。经过二手房交易的业主不再享受政府补贴（近亲属过户的除外，近亲属指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）。补贴面积每年核准一次。设施设备维护、公共能耗等由区政府统一负责维护。

六、结果运用

对安置小区的物业管理费补贴与小区物业管理主体每季度的考评成绩（区抽查调整后的成绩）挂钩。考评得分在90分（含90分）以上的全额兑付，考评得分在90分以下的，按同比例兑付，考评得分在60分以下的，不予兑付。

七、资金拨付

业主自缴费用由物业管理主体收取，收取情况纳入对物业管理主体考核内容，考核结果作为兑现物业管理奖补资金的重要依据。奖补资金由区住建局根据季度考核结果确定奖补额度，报区政府批准后拨付至街道，由街道结付给物业管理主体。

八、附则

(一) 本办法由区住房和城乡建设局负责解释。

(二) 本办法施行期间，国家、省、市有物业管理相关法律法规出台，涉及内容有不一致的，以国家、省、市文件为准。

(三) 本办法自2024年 月 日起施行，试行两年。

附件：1.崇川区安置小区物业管理考评细则

2.崇川区安置小区前期物业服务收费标准参考

附件1

崇川区安置小区物业管理考评细则

序号	考评标准	规定分值	评分细则	得分
	综合服务	20		
	1、签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。	2	符合要求2分，不符合0分。	
	2、对小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。建立住户档案、房屋及其配套设施权属清册，查阅方便。房屋使用手册、业主临时公约、居民防火公约等各项公众制度完善。	3	验收手续齐全1分，不齐全0分。各项基础资料齐全1分，包括住户档案，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账，每发现1项不齐全或不完善扣0.2分。各项公共制度完善1分，每发现1项不齐全或不完善扣0.3分。扣完为止。	
	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间。建立财务制度，财务收支符合国家规定。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	制度、工作标准建立健全2分，质量保证制度、收费管理制度、财务制度、维修基金管理制度、岗位考核制度等每发现1处不完整规范扣0.2分，未制定具体的落实措施扣0.5分。扣完为止。	
	4、小区内设置服务处，有识别标志；配置办公家具、电话、电脑等办公设施；办公场所基本装修，有业主接待功能；能提供2种以上的特约（有偿）服务和2种以上便民（无偿）服务，服务内容、价格公示。	2	符合要求2分，不符合0分。	
一	5、小区经理有中专以上学历，或2年以上的物业服务工作经历；小区专业服务人员取得物业管理从业资格证书或专业上岗证，各专业人员持证上岗；专职秩序维护人员中45周岁以下的人员占总数的40%以上；身体健康，统一着装，仪表整洁规范。	2	每发现1人无上岗证书扣0.5分；秩序维护人员中45周岁以下的人员占比达不到要求的扣1分；着装及标志每有1个不符合扣0.2分。扣完为止。	
	6、公示24小时服务电话，及时接受业主和使用人对物业管理服务的报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等，业主咨询、投诉在一周内予以答复处理；业主急修45分钟内、其他报修按双方约定时间到达现场，小修3天内修复，不能及时修复的，约时修理，对业主或使用人的投诉在2天内答复处理。有完整的报修、维修记录，并有回访制度和记录，满意率达70%以上。	3	值班制度不符合扣0.5分，未设服务电话扣0.5分，发现1起处理不及时扣0.2分，没有回访录每1次扣0.1分，满意率达不到要求扣1分。扣完为止。	
	7、制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每年向街道（开发区）报告一次计划实施情况。	1	制定并组织实施0.5分，报告实施情况0.5分。	

	8、对小区服务收费项目、服务内容、服务标准在服务区域内的醒目位置予以公布；物业服务费收支情况以及代收代交、代管费用每年公布1次。	1	按要求公布1分，每缺1项扣0.2分。扣完为止。	
	9、每年1次对业主或使用人进行书面满意度调查，满意度不低于60%，对调查结果进行分析并采取改进措施。	2	满意度达到80%以上2分，75%以上1分，70%以上0.8分，65%以上0.6分，60%以上0.4分，60%以下不得分。	
	10、物业费收费率要保持上升。	2	物业费收费率上升的得2分，否则不得分。	
	公共秩序维护	20		
	1、小区主出入口设有小区平面示意图、居民公约、防火公约，主要路口及停车场交通标示齐全，设有路标，各组团及幢、单元（门）、户、门和公共配套设施场地标号标志明显；各库室、各消防设施器材标识齐全、高层小区“楼长制”标识齐全。	3	无示意图扣0.5分，无路标扣0.3分，幢、单元、户号、消防宣传标识每缺1个扣0.1分。扣完为止。	
	2、门岗整洁，设专人24小时值勤，门岗不得睡岗，主出入口24小时值班看守，次出入口16小时值班看守。交接班制度完善，并有工作及交接班记录，对外来人员或送货人员进行询问，谢绝业主拒绝访问的外来人员进入小区，耐心解答业主或客户的询问，对进出小区的车辆进行管理、交通指挥与疏导工作，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通。	3	每有1次不符合扣0.2分。扣完为止。	
	3、设置巡逻岗，根据现场布置的巡更点进行定时打点，白天夜间巡逻次数均不少于4次，有巡逻记录，发现安全隐患及时处理。重点部位（小区道路、单元出入口、地下停车场等）、重点时段加强巡逻，设巡更点的应有巡更记录，在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，防止事态扩大，及时报告服务处和相关部门，协助保护现场和证据。	3	每发现1次不符合扣0.2分。扣完为止。	
二	4、微型消防站装备齐全，人员经培训上岗。	2	装备齐全1分，每缺1项设备扣0.1分；人员培训上岗1分，每发现1人未培训上岗扣0.1分。扣完为止。	
	5、配有安全电子监控设施，实施24小时监控并及时记录，做到小区各个出入口、小区所有道路、楼幢内的大厅监控全覆盖，监控记录需保证存储30天以上，发现问题5分钟内有巡逻岗到现场处理，对到达监控室人员实行核实并记录。监控室保安必须同时具备保安证和消防证。	2	监控未全覆盖、人员未持证、无监控室来访记录、存储周期未达要求的，每一项扣0.5分，扣完为止。	

	6、机动车停放管理制度完善，管理责任明确，车辆进出实施登记管理，按规定位置有序停放、通行，管理有序；不得占用消防车道和消防登高场地。非机动车入库或集中停放；地下或地上设置电瓶车集中充电点，必须安装智能联网式充电桩，禁止私拉线缆用于电瓶车充电、禁止电瓶车进入楼道等公共部位充电。具备非机动车停车库的场地，鼓励将场地改造成智慧车库。	3	制度不完善扣0.5分。因管理责任造成车辆丢失扣1分（管理单位公开承诺赔偿的不扣）；每发现1台车辆乱停放扣0.1分，出入无记录扣0.2分。扣完为止。	
	7、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时告知相关业主并报告有关部门，同时协助采取相应措施。	2	预案不全或不落实的每项扣1分。扣完为止。	
	8、保安人员应持证上岗，项目负责人每月暗访自查不少于4次，公司品质部每月暗访不少于2次，形成检查记录。杜绝保安人员造成治安或刑事犯罪。	2	保安未持证、没有暗访检查记录，有一项扣0.5分，保安造成治安处罚或刑事犯罪，此项全部扣完。	
	房屋公共部位管理与维修养护	15		
三	1、根据业主装修协议，全过程监督业主依法履行装修协议，提供相关服务，做到：①无违章搭建，无破坏房屋外观等现象。②室内装修无敲承重墙、梁等违法现象，无擅自改变房屋用途等。③空调、室外招牌灯等，按规定位置安装，无安全隐患。④房屋外观完好、整洁，外墙面砖、涂料无脱落、无污迹。⑤加强巡查，建立小区雨污水管道巡查机制，建立专门的巡查台账，及时发现雨污水私拉乱接问题，并报告相关部门处置。	10	①②内容每项3分，每项发现1处扣1分；③④内容每项1分，每项发现1处扣1分；⑤内容2分，未建立专门台账不得分。	
	2、健全违法建设防控和报告制度①加强源头控制和日常巡查，严禁可能引起违法装修的工具、材料进入小区，每日坚持做到巡查全覆盖；②建立制止和报告机制。对日常巡查中发现的问题，及时做好制止工作，并拍照留存，对制止无效的第一时间向相关部门报告。	2	①无巡查记录或有违规工具、材料的扣1分；②对不制止、不报告的，扣1分。	
	3、健全装潢垃圾清运管理制度，有临时堆放点，有运输合同并在城管部门备案，运输车辆必须是城管许可备案的车辆。	1	不按规定备案，扣0.5分；用无证车辆扣0.5分。	
	4、装潢垃圾进行可回收和不可回收分类。	1	未分类不得分。	
	5、每半年一次编制房屋共用部位日常管理和养护计划。道路、路面、侧石、窨井盖、门窗、构件、雨篷、水景驳岸等每周检查、检修1次；房屋结构、楼梯间、公用走廊的室内墙地面、建筑物、构筑物局部外立面、假山、亭、廊、雕塑、休闲椅、室外健身设施等每月检查1次；屋顶每季检查1次（台风、暴雨到来前增加检查1次）。做好巡查记录，有损坏现象及时维修养护，巡查、维修记录和保养记录齐全。	1	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	

四	共用设施设备运行管理、维修保养	15		
	1、共用配套设施完好，无随意改变用途，设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。	1	每发现 1 处不符合扣 0.2 分。扣完为止。	
	2、设施设备标志齐全规范，容易危及人身安全处有明显警示标识和具体防范措施。	1	不规范不齐全不得分。	
	3、消防系统：发现问题及时修缮，如需更换配件及大修，及时告知业主，安排专项维修；制订消防应急预案，每半年举行消防演练一次；灭火器每月检查1次，发现压力不够，及时更换；消控室按照标准配置值班人员。	5	未定期巡查发现问题扣0.5分，发现问题未及时修缮扣1分；未制定预案扣 0.5 分；未按要求演练扣0.5分；消控室未按要求配置值班人员扣2.5分。	
	4、技防系统：监控系统发生故障及时报修，保证正常运行，如设施需更新，及时告知业主，安排专项维修；周界报警系统发生故障及时报修，保证正常运行，如设施需更新，及时告知业主，安排专项维修；巡更系统发生故障及时报修，保证正常运行。	1	维修不到位每有 1 次扣 0.2 分。扣完为止。	
	5、雨污水管道疏通：每月排查雨污水总管 1 次；每年雨季、春节前疏通雨污水管道各 1 次；提供应急处理服务，及时疏通堵塞的雨污水管道。	1	每有 1 次堵塞扣 0.2 分；造成小区淹水每有 1 次扣 1 分，不封顶。	
	6、专变系统：检查；变电站进线及内部配电设备的正常运行检查，每周提供不少于两次的巡查；配合供电部门做好供电系统年检工作。	1	按要求开展巡查得1分，否则不得分。	
	7、电梯：提供全天候应急处理服务；配合特检部门，每年对电梯进行一次年检，保证电梯安全运行；每年 1 次向小区业主宣传如何安全使用电梯的知识及乘梯禁忌，增强业主安全乘梯意识；电梯需要维修的及时报修。	4	未普及电梯使用知识扣 1 分；不配合特检部门开展年检的扣 1 分，电梯发生故障未及时报修的扣 2 分；因报修不及时发生电梯故障，产生不良影响的此项不得分。	
	8、照明：每周至少三次检查路灯、楼道灯等，完好率确保 100%。	1	每有 1 次未及时处理扣 0.1 分。扣完为止。	
五	公共区域卫生清洁服务	20		
	1、按幢设置垃圾桶，其他公共场所根据实际情况合理设置果皮箱或垃圾桶，并实行垃圾袋装，每日清运 1 次。	2	每发现 1 处不符合扣 0.2 分。扣完为止。	
	2、生活垃圾进行可回收和不可回收分类。	1	未分类不得分。	
	3、通道保持干净，无垃圾、污迹；楼梯间墙面无污迹，顶面无蜘蛛网、灰尘；轿厢无积尘与明显污迹；楼梯栏杆、开关盒、表箱盖、单元门保持干净、无灰尘；门、窗等玻璃保持洁净，无明显灰尘；天花板、公共灯具目视干净、无污迹、无蜘蛛网；消火栓、信报箱表面干净、无灰尘、无污迹；地面道路目视基本干净，无垃圾、杂物、无污迹，无明显痰迹、烟头；休闲娱乐健身设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾；小区水系无白色垃圾等漂浮物。	12	每发现 1 处不符合要求的扣 0.2 分。扣完为止。	

	4、适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫滋生。	1	每发现1处不符合扣0.2分，未定期进行卫生消毒灭杀扣0.5分。扣完为止。	
	5、设置垃圾桶清洗点的，安排专人对垃圾桶清洗点进行清洗。垃圾桶集中堆放区每周清洁2次，保持场地干净、整洁、无强烈异味；垃圾桶、果皮箱夏季每周清洁不少于2次，其他季节每月清洁不少于2次，垃圾桶干净、整洁、无强烈异味周围地面无明显散落垃圾及污迹。	2	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	
	6、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜，无乱设摊点。	1	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	
	7、排放油烟、噪音等符合国家环保标准，外墙无污染。	1	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	
	公共区域绿化养护管理	8		
六	1、有专业单位实施绿化养护管理。	2	未落实专业单位不得分。	
	2、乔、灌木按要求修剪、除草、松土、施肥、灌溉、除虫和加固，确保长势良好；草坪按要求修剪、除杂草、灌溉、除虫和排水，确保长势良好。	4	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	
	3、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；无纸屑、烟头、垃圾等杂物。	2	每发现1处不符合扣0.2分。扣完为止。	
	小区文明建设	2		
七	1、节假日（元旦、春节、劳动节、国庆节）有专题布置，每年开展不少于3次的小区文化活动。	1	没有专题布置扣0.4分。文化活动每少1次扣0.2分。扣完为止。	
	2、积极支持并参与社区文化建设。	1	不参与不得分。	
	总分	100		

崇川区安置小区前期物业服务收费标准参考

一、综合管理服务标准与收费标准（元/月·m²）

服务级别	服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁（含部分设施设备）
二级	基本要求	1	服务机构	(1) 小区内设置服务处。				0.0946
				(2) 配置基本办公设施。				
				(3) 根据小区实际情况提供特约（有偿）服务和便民（无偿）服务				
		2	服务人员	(1) 小区经理有1年以上的物业服务工作经历。				
	(2) 小区服务人员取得物业管理职业资格证书或上岗证。							
	3	服务规范	按照行业服务规范要求进行。					
	4	服务时间	周一至周日在服务处实行8小时业务接待，其余时间在固定地点值班，公示值班与接待电话。					
	日常管理 与服务	1	工作计划	制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施。	0.0682	0.021	0.0946	
		2	管理制度	建立基本的管理制度；收费标准、服务标准、服务时间进行公示。				
		3	报修、投诉受理	受理业主或使用人报修、投诉，急修1小时到场查看处理，小修4天内修复，不能及时修复的，约时修理；投诉3天内答复处理。				
		4	装修事项	告知业主或使用人装修须知，对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门。				
		5	档案管理	建立基础的档案管理制度，基本健全小区物业管理档案。				
6		维修资金	按照政府规定规范操作，账目清晰。					
7		费用公示	物业服务费收支情况以及代收代交、代管费用每年公布1次（合同另有约定的从其约定）。					
8		小区文化活动	每年开展不少于2次的小区文化活动。	0.0034	0.002			

二、公共秩序维护服务标准与收费标准（元/月·m²）

服务级别	服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁（含部分设施设备）
		1	人员要求	(1) 秩序维护人员，身体健康，工作认真负责。				0.0468
				(2) 对小区日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习。				
				(3) 上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表端正整洁。				
				(1) 主出入口24小时值班看守，次出入口16小时值班看守。	单道		单	

二级	2	门岗	(2) 对进出小区的车辆进行管理、交通指挥与疏导工作,保持出入口环境整洁、有序、道路畅通。	主门岗: 0.0460	主 · 0.0008	主 · 0.0468	0.031
				次门岗: 0.0304	次 · 0.0006	次 · 0.0310	
				双道		双	
				主门岗: 0.0917	主 · 0.0016	主 · 0.0933	
				次门岗: 0.0304	次 · 0.0006	次 · 0.0310	
3	巡逻岗	(1) 白天夜间巡逻均不少于3次,并有巡逻记录。 (2) 在遇到突发事件时,采取必要措施并及时报告服务处和相关部门,必要时采取正当防卫,防止事态扩大,协助保护现场和证据。	0.0915	0.0031	0.0946	0.0946	
4	监控岗	监控中心24小时有人值班,发现情况,及时通知秩序维护人员到场处理,同时接受住户求助,解答住户的询问。	0.0457	0.0016	0.0473	0.0473	
5	交通、车辆管理	(1) 引导地面的车辆停放有序。					

三、公共区域清洁卫生服务标准及收费标准 (元/月·m²)

服务级别	服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁 (含部分设施设备)
二级	楼内公共区域	1	生活垃圾	每天收集垃圾1次,将生活垃圾收集运送至小区指定垃圾堆放点。	0.011	0.0058	0.0627	0.0627
			收集与处理					
		2	通道、楼梯台阶与电梯轿厢	每周清扫2次,保洁后无明显垃圾与积灰。	0.0256			
			楼梯栏杆、开关盒、表箱盖、单元门	每月擦抹3次,保洁后无积尘。	0.0074			
		4	门、窗等玻璃	每年擦拭4次,其中底层门厅玻璃每月擦拭1次,无明显蜘蛛网与污	0.0037			
		5	天花板、公共灯具	每年除尘4次,保洁后无明显蜘蛛网与积尘。	0.0046			

楼外公共区域	6	消防栓、信报箱	每月保洁2次，保洁后无灰尘污迹。	0.0046	0.0103		
	7	道路地面 (包括落水口)	每天清扫1次，清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。	0.0256			
		8	绿地、明沟 (包括散水坡)	绿地每周清扫3次，每天局部拾捡1次，明沟每周清扫2次，目视无明显杂物。			
	9		消杀及灭鼠害蚊蝇	每周对窨井、明沟喷洒药水1次(夏季每3天1次)，每半年灭鼠1次	0.0027	0.0781	0.0781
	10	公共灯具、宣传栏、标识、雕塑小品	公共灯具、宣传栏、标识每月擦抹2次，雕塑每年保洁4次，保洁后无污迹积灰。	0.0046			
		11	休闲娱乐健身设施	每周保洁2次，设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾。	0.0037		
	12		水景、喷水池	每月打捞漂浮物2次，打捞后无白色垃圾等漂浮物。	0.0046		
	13	其他公共场所	每天保洁1次，室内、外墙每月保洁1次，保持清洁。	0.0046			
	14	垃圾房、垃圾桶、箱	垃圾房每周清洁1次；垃圾桶、果皮箱夏季每周清洁1次，其它季节每月清洁2次，周围地面无明显散落垃圾及污迹。	0.011			

四、公共区域绿化日常养护服务标准与收费标准(元/月·m²)

服务级别	服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁(含部分设施设备)			
二级	基本要求	1	乔、灌木补种	乔、灌木保存率90%以上。要有补种计划，补种率不低于6%。绿地设施基本完好。							
		2	草坪补种	草坪保存率85%以上，要有补种计划，补种率不低于11%。绿地基本无裸露。							
	冷季型	1	修 剪	年普修2遍以上，适时切边整理。	0.0153	0.007	0.0223	0.0223			
	草坪				(建筑面 积)	(建筑面 积)	(建筑面 积)				
		2	清杂草	年除杂草4遍以上，杂草面积不大于8%，整块草坪无明显杂草。	0.0767	0.1533	0.23				
		3	病虫害防治	发现病虫害及时灭杀。	(绿化面 积)	(绿化面 积)	(绿化面 积)				
		4	施 肥	每年适时施肥。							
		5	灌、排水	干旱、高温季节基本保证有效供水，有积水应及时排除。							
	暖季型	1	修 剪	年普修3遍以上，适时切边整理。	0.0102	0.007	0.0172	0.0172			
	草坪				(建筑面 积)	(建筑面 积)	(建筑面 积)				
					2	清杂草	年普除杂草4遍以上，杂草面积不大于8%，整块草坪无明显杂草。		0.0518	0.1022	0.154
					3	病虫害防治	发现病虫害及时灭杀。		(绿化面 积)	(绿化面 积)	(绿化面 积)
					4	施 肥	每年适时施肥。				
		5	灌、排水	干旱、高温季节基本保证有效供水，有积水应及时排除。							

树木	1	修剪	乔木每年修剪1遍以上；灌木每年整形修剪2次以上；绿篱、球每年修剪2次以上；地被、攀援植物每年修剪、整理1次以上。	0.0153	0.0088	0.0241	0.0241
	2	除草、松土	每年除草3次以上。	(建筑面积)	(建筑面积)	建筑面积	
	3	施肥	每年施肥1遍。			0.1019	
	4	病虫害防治	有针对性及时灭治，每年喷药不少于2次，控制大面积病虫害发生。			(绿化面积)	
	5	扶正加固	发生倒伏及时扶正、加固。				

五、共用部位、共用设备设施日常维护保养服务标准与收费标准（元/月·m²）

服务项目	服务类别	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁（含部分设施设备）
公共部位	二类	1	房屋结构	每季巡检1次。对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时告知业主或使用人并安排专项维修。	0.0275	0.0404	0.0679	0.0679
		2	门窗、构件、雨篷	每两周巡视共用部位门窗，做专项检修1次。保持玻璃、门窗配件完				
		3	屋 顶	每半年检查1次（台风、暴雨到来前增加检查1次），发现屋顶防水				
		4	道路、路面、 侧石窰井盖等	每两周1次对道路、路面、侧石、窰井盖等设施进行巡检。道路破损面积单项小于3平方米，侧石单项破损长度小于3米，及时修复，井盖发现缺损，及时更换。				
		5	楼梯间、公用走廊的室内墙地面	每两月巡查1次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于3平方米，有缺损及时修补。				
		6	建筑物、构筑物局部外立面	每两月检查1次。单项小于3平方米，有脱落及时修补。				
		7	假山、亭、廊、雕塑、休闲椅、室外健身设施等	每两月检查1次。造型完整，无缺损，活动正常。				
水电	二类	1	雨水管	每周清扫1次排水明沟；楼顶每半年检查清理雨水口2次；每年雨季前疏通管道1次。雨水口开裂、破损等及时更换，排水设施保持完好，明沟内无垃圾和杂草。	0.0275	0.0537	0.0812	0.0812
		2	巡检、保洁 配电房年检	每天填写运行记录，每2周1次保洁，发现虫害采取措施杜绝。每2年测试1次，配合供电部门做好供配电系统年检工作。				

系统	服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	保安保洁 (含部分设施设备)
系统		3	室内室外公共电气柜	每月进行巡检保养一次, 每年电气安全检查一次。				
		4	楼道灯及开关	每两周全面检查与维护1次, 楼道灯完好率为98%以上。				
		5	景观灯	每两周全面检查与维护1次, 景观灯完好率为90%以上。				
	其他设施	1	喷泉、水景、水系	运行期间每天巡视, 及时排除故障, 保证运行, 如需更换, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0007	0.0068	0.0075	0.0075
		2	电子广告牌	每天巡检1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行, 如需更换, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0007	0.0053	0.006	0.006
		3	公共音响	每周检测1次检测公共音响外壳完好, 无失真。功放、CD机、卡座运行正常, 保持系统正常运作。	0.0004	0.004	0.0044	
		4	草坪喷淋系统	每周维护1次喷淋头调节, 总阀门维护, 发现问题及时修复。	0.0004	0.0053	0.0057	
		5	道 闸	每天检测1次, 每月对道闸润滑保养1次正常运行, 如有损坏及时更换。	0.0007	0.0053	0.006	0.006
		6	伸缩门	每天检测1次, 每月对伸缩门润滑、紧固、调整1次。正常运行, 如有故障及时排除	0.0007	0.0053	0.006	0.006
		7	标识系统	每周巡查1次, 缺失及时补齐, 保证标识清晰完整。	0.0004	0.0068	0.0072	0.0072
		8	接地系统检查 (避雷设施)	每年雨季前检查维护1次发现腐蚀、松脱等及时更换或紧固。避雷系统专项测试, 2年检测1次。	0.0007	0.0269	0.0276	0.0276
合计								0.7281

服务项目	序号	内 容	服 务 标 准	用工费用	材料费用	收费标准	设施设备
消防系统	1	填写记录,	每月1次检查与维护, 消防栓 (箱)、烟感头、喷淋头、消防水阀、消防标志、疏散指示灯、消防应急灯、消防排烟系统等消防设备24小时正常运转。 每月检测1次消防设备, 发现压力不够, 马上检修排除故障		0.0673	0.0695	0.0695
		建档备查,					
		消防设备管理, 消防演习。					
			每年演习1次, 消防演习时以检查消防监控设备工作状态。	0.0022			
2	灭火器	每月检查1次, 发现压力不够, 及时更换。					

智能化系统	1	监控系统	每月检测保养1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行, 如设施需更新, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0007	0.0134	0.0141	0.0141
	2	周界报警系统	每月检测保养1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行, 如设施需更新, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0007	0.0068	0.0075	0.0075
	3	巡更系统	每月检测保养1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行。	0.0004	0.0068	0.0072	
	4	单元对讲系统	每月检测保养1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行, 如设施需更新, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0015	0.0269	0.0284	0.0284
	5	家居安防系统	每月检测保养1次, 发现故障及时修复, 保证正常运行, 如设施需更新, 及时告知业主, 安排专项维修。	0.0007		0.0068	0.0075
电梯	1	电梯维保					0.2060
	2	电梯年检					
	3	电梯维修					
专变	1	专变维保					0.0235
	2	专变年检					
	3	专变维修					
公共能耗	1	电梯电费					0.2060
	2	其他(二次供水、监控等)					0.1230
合计							0.6855

低层(无电梯)物业费1.0016元/m²·月(其中保安保洁0.7281元/m²·月, 设施设备0.1505元/m²·月, 公共能耗0.123元/m²·月)

高层(有电梯)物业费1.4136元/m²·月(其中保安保洁0.7281元/m²·月, 设施设备0.3565元/m²·月, 公共能耗0.329元/m²·月)