

附件 1

洛阳镇镇村环境卫生长效综合管理考评标准及扣分细则

（住宅小区）

大类名称	分类	小类代码	小类名称	立案条件（扣分依据）	处置时限	责任单位	每处（个）扣分
住宅小区	基础设施	1	外立面破损	房屋、附属构筑物外立面墙皮脱落、破损	3 工作日	物管科.各小区物业.	1
		2	小区道路破损	小区内部道路坑洼（大于 0.5 m ² ）、破损	3 工作日		1
		3	门牌号缺失缺损	大楼幢数、单元门牌号缺失或破损	3 工作日		1
		4	井盖缺损	各类井盖（含雨水箅子、格栅）破损、缺失	3 工作日		1
		5	消防设施缺损	消防栓（箱）设施破损、漏水、缺失	3 工作日		1
		6	公共设施缺损	公共设施（宣传栏，公告栏，健身、游乐器材，信报箱，景观灯、路灯，监控，各类立杆、标示标牌，休息桌椅、花台等）破损、锈蚀、缺失、倾斜、断裂	3 工作日		1
		7	环卫设施缺损	环卫设施（公厕、垃圾箱、果壳箱、垃圾亭等）缺失、破损、脏，分类桶颜色错误，桶标识不清晰，桶未盖，分类亭、分散式收集点标识牌错误、缺失，责任牌缺失	3 工作日		1
	环境秩序	8	清扫保洁不干净	小区内有散落垃圾、淤泥、积尘、污水横溢，水面有漂浮物	2 工作时		1
		9	焚烧垃圾	焚烧垃圾（树叶）现象（痕迹）的	2 工作时		1
		10	乱堆物料	小区内杂物堆放	2 工作时		1
		11	擅自饲养家禽	有散养鸡、鸭、鹅等家禽	2 工作时		1
		12	建筑垃圾处置不规范	建筑（装潢）垃圾临时堆放点未设明显标志；建筑（装潢）垃圾未袋装化或未设围护或未覆盖	1 工作日		1
		13	环卫设施脏乱	环卫设施（公厕、垃圾箱、垃圾房、果壳箱等）脏乱（含周边环境）	2 工作时		1
		14	非法小广告	小区内有违章（规）张贴、涂写、悬（披）挂、刻画现象	2 工作时		1
		15	违规晾晒	小区内有违规晾晒（公共设施、绿化、树木）	2 工作时		1

		16	垃圾筒设置不规范	垃圾筒、果壳箱设置在绿化带内或绿地上（无绿化或植被的除外）	2 工作时		1
住宅 小区	环境 秩序	17	广告、店招破损	广告、店招破损	3 工作日		1
		18	擅自设置广告	擅自设置广告、店招、杆牌、灯箱的	1 工作日		1
		19	无证经营	流动摊贩	2 工作时		1
		20	店外经营、堆放	乱设摊、商铺占道经营（堆放）	2 工作时		1
		21	除“四害”	无固定灭鼠用毒饵站或未按时有效投药	3 工作日		1
		22	占用消防通道	消防通道被占用	4 工作时		1
		23	绿化管养不佳	绿化管养（修剪、除草）不到位，有空秃（大于 1 m ² ）、死树枯枝、明显病虫害、垃圾、杂物	3 工作日		1
	绿化 管理	24	破坏绿化	绿地（篱）、树木被破坏，有占（毁）绿、种菜、堆放、绿地停车现象	4 工作时		1
		25	绿化设施破损	绿化箱体、花台（坛）、护树、绿地护栏、雕塑、花架花钵等破损、缺失、锈蚀	3 工作日		1
	违法 建设	26	私搭乱建	私自开凿及搭建建筑物、构筑物或其他设施	7 工作日		1

附件 2

洛阳镇物业管理考核细则

序号	考核内容	分值	评分标准
1	做好住宅小区各类应急管理预案,及时发现小区安全隐患,及时处置和上报情况;建立物业管理矛盾纠纷化解机制。	10	未制定消防、电梯、给排水、供配电、自然灾害、公共卫生、治安、交通、燃气事故、群租房、重大矛盾纠纷等应急预案的有一项扣 1 分;小区发生安全事故未及时处理和上报有一例扣 5 分,不处理或存在严重失职造成重大影响的有一例扣 3 分;未建立镇与社区联动物业管理矛盾纠纷化解机制的扣 5 分。
2	开展住宅小区物业管理巡中查提出的整改意见,整改到位。	40	物业管理住宅项目巡查①整改情况未反馈的有一例扣 5 分。
3	及时、有效调查答复区物管部门反馈的信访件,积极做好撤场交接工作,做到事实清楚、完整,积极配合各职能部门执法进小区工作,及时沟通调处物业管理中的各类矛盾。	10	在矛盾处理、企业撤场交接中存在明显处置不当造成后果的有一例扣 1 分,拖延、推诿处理造成后果的有一例扣 2 分,不作为造成重大物业管理集体上访事件的有一例扣 5 分;经发现不配合职能部门进小区执法工作的,有一例扣 2 分。
4	及时完成物管部门年内布置的统一要求的相关工作。	10	未按要求及时完成的或完成情况与要求不相符的,有一次扣 5 分。
5	物管科每年对各个小区进行设施设备、环境卫生、基础台账的检查。	10	未及时整改到位的,有一例扣 1 分。
附加分	小区文化建设有成效,积极开展各类活动	10	开展各类社区活动,每有 1 例加 2 分。
	每年至少开展一次业主满意率调查,调查覆盖率不低于 80%。	10	满意率 80%-90%,加 5 分;满意率 90%-100%,加 10 分。

① **基础管理台账**: 投诉、报修登记台账、外来人员、车辆进出登记台账、保洁、绿化及消杀台账、保安日常巡逻记录、小区各类应急预案、设施设备值班、巡查记录、电梯日常管理及事故处理台账、联合执法进小区台账等

设施设备管理: 消控室、消防泵房、电梯机房、风机房等

现场环境秩序: 要求公示内容公示情况、门岗管理和卫生情况、保洁卫生情况、绿化管养情况、楼道整治情况、非机动车停放管理情况

附件 3

党建引领物业管理服务工作市级示范点评分标准

项 目	标 准 内 容	评价分值	考核打分
一、组织体系健全（20 分）			
物业管理服务项目成立党组织，选优配强党组织书记，明确工作职责。	1.项目有党组织；	没有建立党组织的，一票否决	
	2.党组织成员职责清晰明确，履职较好；	3 分	
	3.项目党组织架构、人员信息公示上墙；	2 分	
	4.项目成立的业委会或物管会中党员人数不少于半数。	2 分	
街道社区或上级党组织选派党员干部担任项目党建指导员，因地制宜采取多种形式开展党建工作。	1.积极配合街道社区或上级党组织选派到项目的党建指导员开展工作；	2 分	
	2.党建指导员积极参与项目活动，有计划，有方案，有措施，有落实；	2 分	
	3.党建活动形式多样，在传递党的声音、收集社情民意、调解矛盾纠纷、促进和谐稳定等方面成效较好。	3 分	
项目党组织自觉接受街道社区党组织领导，与街道社区内各类组织衔接有序、互动良好。	1.项目党组织每季度向街道社区党组织汇报 1 次党建工作情况；	2 分	
	2.项目党组织主动接受街道社区党组织指导；	2 分	
	3.项目党组织与街道社区内各类组织正常开展活动。	2 分	
二、运行机制科学（15 分）			
项目所在地街道社区党组织牵头的社区居委会、物业服务企业、业主委员会和辖区治理力量共同参加的多方联动机制或联席会议制度健全。	1.建立多方联动机制或联席会议制度，有党建共建工作平台；	3 分	
	2.多方联动机制或联席会议制度有效落实，对涉及物业管理服务的重大事项、重要问题、重点工作能共同协商解决；	2 分	
	3.有合理的议事规则和规范的工作流程；	2 分	

项 目	标 准 内 容	评价分值	考核打分
	4.每月至少召开 1 次联席会议，会议记录完整。	2 分	
落实“交叉任职”制度，项目党员负责人担任社区党组织兼职委员，作用发挥较好。	1.配合社区党员兼任的物业项目服务督导员，开展好物业服务监督检查工作；	3 分	
	2.物业服务企业负责人中的党员担任社区党组织兼职委员，积极主动完成社区党组织安排的工作任务。	3 分	
三、党员作用明显（22 分）			
项目党组织严格执行“三会一课”等基本制度，积极开展“主题党日”、党员责任区、党员示范岗、特色创建等活动。	1.“三会一课”等基本制度落实；	3 分	
	2.每月定期开展“主题党日”活动；	2 分	
	3.设有党员示范岗、党员责任区；	2 分	
	4.有党建活动经费保障，收支记录准确完整。	2 分	
主动融入属地街道社区治理网格党建范畴，组建“红色物业”党员志愿服务队，主动联系落实小区业主党员参与共建共治。	1.积极融入街道社区治理网格党建框架内；	1 分	
	2.组建“红色物业”党员志愿服务队并发挥作用；	2 分	
	3.推动小区党员积极参与共建共治活动，有计划、有成效。	2 分	
党组织活动与物业管理服务工作有机融合，党建品牌特色鲜明，示范效应和社会影响良好。	1.党组织活动与物业管理服务工作有机融合；	2 分	
	2.有自己的特色党建品牌，示范效应和社会影响良好。	2 分	
发挥党员业主模范带头作用，推进住宅小区共建共治共享。	1.项目党组织主动联系落实小区业主党员到属地社区党组织报到；	2 分	
	2.协助支持业主中的党员参与居民委员会委员、楼栋长或业主组织成员等选举活动；	1 分	
	3.协助支持业主中的党员参与小区党组织活动、公益活动、综合治理等相关活动。	1 分	
四、党建阵地规范（10 分）			
党建阵地布局合理、节约实	1.有党建活动场所和设施设备；	2 分	

项 目	标 准 内 容	评价分值	考核打分
用。	2.有“红色物业”相关标识，各项党建工作制度健全。	2 分	
在业主休闲场所、公共通道等重点区域，党建氛围浓厚。	1.公共区域党建元素丰富；	2 分	
	2.有体现党建引领小区治理的特色做法；	1 分	
	3.设有楼栋党小组、楼栋党员等公示牌；	2 分	
	4.网格化党建工作内容有落实，有成效。	1 分	
五、管理服务高效（20 分）			
物业管理项目按照合同规定提供标准化服务，公示服务内容、服务标准、收费标准等。	1.设立物业服务中心，公示服务内容和标准、收费依据和标准等；	2 分	
	2.物业项目财务公开，定期公布物业收支情况。	2 分	
强化安全责任，对小区安全隐患部位严格落实防范措施、设置警示标识。	1.安全标志设置合理，对可能危及人身安全的地点和设施设备，有明显警示标志和防范措施；	1 分	
	2.小区安全防范服务责任制和责任人明确；	1 分	
	3.有消防安全制度和消防安全操作规程，定期进行消防安全巡视检查，隐患及时整改；	2 分	
	4.消防通道畅通，无杂物堆放，无违章占用；	2 分	
	5.消火栓柜、防火卷帘、防火门、灭火器、疏散指示灯、应急灯及应急工具等消防设施设备完好，定期组织检验、保养；	1 分	
	6.安全疏散通道畅通，疏散标志和示意图设置合理、醒目；	1 分	
	7.对私拉乱接、飞线充电、高空抛物等危害安全行为，制定并落实有效措施；	1 分	
	8.定期开展形式多样的安全警示教育宣传工作。	2 分	
做好垃圾分类、日产日清工作，公共区域环境整洁。	1.配合做好垃圾实行分类管理工作，日产日清；	2 分	
	2.定期对保洁设施设备进行卫生消毒；	1 分	
	3.管理区域内道路、绿地、停车场、文体活动区域等共用场地，确保无纸屑、烟头、塑料袋等废弃物。	2 分	

项 目	标 准 内 容	评价分值	考核打分
六、民主监督有力（13 分）			
抓好业委会党组织组建工作，支持和保证业委会依法依规行使职权，维护业主合法权益。	1.配合街道社区做好业委会党组织的组建工作，支持业委会落实有关党建工作要求；	2 分	
	2.开展多种形式的宣传教育，配合做好对业主的政治引领。	2 分	
推动业委会和物业管理服务项目融入基层治理，组织居民有序参与事前、事中、事后的全过程监督，小区自治水平较高，业主满意度较高。	1.落实所在地的物业管理行政主管部门、镇街有关基层治理要求，配合街道社区动员和组织业主积极参与小区自治；	2 分	
	2.建立健全与业委员的沟通联系机制，不定期地听取业主和业委会对物业服务的意见建议，主动接受监督；	2 分	
	3.小区报修服务与投诉处理制度健全，记录完整；	2 分	
	4.每年开展 1 次业主满意率调查，调查结果和对发现问题的整改落实情况及时向业主公示，业主满意率较高。	3 分	

附件 4

洛阳镇环境卫生长效管理和住宅小区物业管理以奖代补资金表

序号	档次	以奖代补资金(元)
1	一等奖（1 名）	8000/名
2	二等奖（2 名）	3000/名
3	三等奖（4 名）	1000/名
4	“红色物业”（1 个）	2000/个

备注：须物业制表奖励到个人，领取表由镇审核后发放，领取人为小区负责人。