|  |
| --- |
| 附件4 |
| 延庆县小区物业考核标准及评分细则 |
| 一、延庆县规范类小区高层物业考核标准及评分细则 |
|  |  | 2013.8.26 |
| 检查标准 | 检查内容 | 评分细则 |
| **一、基础管理15分** |
| 1.1 接受业主和使用人对物业服务报修、问询、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有记录 | 1）涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项，应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知，履行告知义务；设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志； | 符合1分。一次未告知扣0.1分，对业主或使用人生活造成重大影响的一次扣0.2分。 |
| 2）管理人员按照相关规定取得职业资格证书，专业人员具有专业技术资格证书且有一定工作经验；从业人员在岗期间佩戴标志； | 符合2分。每一人次不符合扣0.2分。 |
| 3）水、电急修20分钟内、其它报修按双方约定时间到达现场；由专项服务企业负责的设备设施应在30分钟内告知； | 符合2分。超出规定时间一次扣0.1分。 |
| 4）设置客户服务场所、客服人员及24小时客服电话，公示服务电话，每年公开征集2次物业服务意见，公示整改情况。 | 符合2分。不征集一次扣0.5分，不公示一次扣0.5分。 |
| 1.2建立健全各项管理制度、各岗位工作标准及应急预案，有落实措施及考核办法 | 建立服务管理、岗位职责、施设备维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护等工作制度和突发公共事件应急预案，按照制度规定提供各项服务、处置突发事件。 | 符合1分。缺少一项扣0.2分。 |
| 1.3按照规定公开公示物业服务情况和相关信息 | 每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算；物业服务企业资质证书或复印件、项目负责人照片，在小区显著位置公开物业服务项目、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。 | 符合1分。不公示扣0.5分，缺少一项扣0.2分。 |
| 1.4及时处理业主或使用人对物业服务的投诉 | 1）业主或使用人对物业服务的投诉核实情况，查明属实的做好整改，并在3个工作日内回复，回复语言规范、态度良好； | 符合2分。回复不及时或不予回复扣0.5分，整改不积极扣1分。 |
| 2）居民对物业公司有效投诉情况（主管部门、街道、社区接诉）。 | 共3分，按照每投诉一次扣1分，扣完为止。 |
| 1.5 建立物业服务工作记录和物业管理档案，档案资料齐全，查阅方便 | 建立业主分户档案，基本信息齐全；共用部位及共用设施设备的产权清册；档案使用管理记录；档案保管环境、用具符合档案管理规定。 | 符合1分。缺少一项扣0.2分；配备档案管理人员，未配备扣0.5分。 |
| **二、环境卫生24分** |
| 2.1生活垃圾的收集、清运 | 1）垃圾日产日清，无清运遗漏； | 符合1分。未做到日产日清，每处扣0.1分。 |
| 2）垃圾收集容器定期清洁，外观洁净，周围无散落垃圾、污水； | 符合2分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 3）定期对垃圾容器消毒灭杀，无蚊蝇孳生、苍蝇乱飞现象； | 符合1分。每一处不符合扣0.1分。 |
| 2.2明确清洁人员责任范围，实行标准化清洁 | 1）保洁员在各自责任区域进行保洁作业，清扫无漏扫、甩段，责任区域交接处要压茬清扫； | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 2）清扫保洁符合工作要求，作业时不扎堆聊天。 | 符合1分。每一处不符合扣0.3分。 |
| 2.3卫生设施完备，实施垃圾分类管理 | 清洁工具、设施设备清单及设施点位图清楚，垃圾容器分类配置合理；清洁工具、设施设备保持清洁；清洁剂、药剂符合环保要求，有专人管理。 | 符合2分,未垃圾分类收集扣0.5分，其他每一处不符合扣0.2分。 |
| 2.4商户管理有序，符合卫生标准 | 1）商户详情登记造册，小区内无乱设摊点，无占道经营； | 符合1分。每一处不符合扣0.1分。 |
| 2）无随意乱扔垃圾，无私自设置的广告牌和乱贴乱画现象。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 2.5物业共用部分清洁。按照约定保洁标准对楼内公用部位、天台屋面、楼外道路及相关设施进行清扫保洁 | 1）配合相关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物预先在显著位置预先告知或在投药位置设置明显标志； | 符合1分。不按照规定标准操作每一次扣0.1分。 |
| 2）雨后小区内主路、干路无积水。降雪时，小雪及时扫净，大雪应确保主路和干路畅通，无积雪积冰； | 符合2分。清扫不及时每一次扣0.5分，因此影响业主或使用人出行情况严重的扣1分。 |
| 3）小区内道路等共用场地无日常垃圾、渣土等废弃物； | 符合4分。不符合每处扣0.1分，暴露垃圾未及时清扫每一处扣0.1分。 |
| 4）电线杆、护栏、树木、自行车停放架、小棚无白色垃圾和挂浮杂物； | 符合1分。每发现一处扣0.1分。 |
| 5）房屋楼道、小区共用部位无擅自占用和堆放杂物，无擅自张贴喷涂小广告； | 符合2分。每发现一处扣0.1分。 |
| 6）房屋楼道、楼梯扶栏、门、窗等共用部位保持清洁，无破损。 | 符合4分。不符合每处扣0.1分。 |
| **三、公共秩序维护11分** |
| 3.1社区安全秩序。24小时值班及巡逻；秩序维护员熟悉小区环境，落实岗位职责 | 1）主要出入口有人值守，安防控制室24小时有人值班； 巡防人员定时对小区巡视检查并做好记录；监控影像资料、报警记录留存 30 日备查； | 符合2分。抽查缺勤缺岗一人次扣0.1分。 |
| 2）遇突发事件，物业人员及时采取应对措施，及时报警并保护现场，协助相关部门处理。 | 符合2分。物业人员不作为一次扣0.1分，造成重大后果的一次扣0.5分。 |
| 3.2装修管理。房屋装饰装修符合规定，禁止拆改房屋承重结构及管线等行为 | 1）按照规定对业主或使用人的装饰装修申报登记、签订住宅室内装饰装修管理服务协议、告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项； | 符合1分。不符合每一次扣0.1分。 |
| 2）装饰装修期间及结束后，按照规定对装饰装修现场巡视检查，及时劝阻业主或使用人违法违规行为； | 符合1分。未履行义务一次扣0.1分，因劝阻不力导致其他业主居住环境受到恶劣影响或造成经济损失的，扣0.5分。 |
| 3）接受业主或使用人委托清运装修垃圾的，在指定地点临时堆放，在2日内及时清运。 | 符合2分。未按指定位置堆放每一处扣0.1分，未及时清运每一处不符合扣0.2分。 |
| 3.3违章建筑。无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象 | 物业服务企业无违反规划和擅自改变房屋用途的行为，对业主或使用人违规行为进行劝阻，劝阻无果及时报告相关部门； | 符合2分。发现一处私搭乱建扣0.5分。 |
| 3.4非机动车管理。非机动车车辆停放有序。 | 小区内非机动车摆放整齐、无随意停放，无占用楼道、消防通道。 | 符合1分。发现一处扣0.1分。 |
| **四、绿化养护20分** |
| 4.1花草树木长势良好，植株成活率、保存率高 | 乔木、灌木、绿篱和色块植株、地被和花坛植物、草坪保存率及年成活率高于85%。 | 符合3分。保存率及成活率在85%-50%的扣2分，低于50%的扣3分。 |
| 4.2绿化管理措施与小区环境相符 | 绿地无改变使用用途和践踏、占用。 | 符合3分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 4.3绿地整齐清洁 | 绿地无纸屑、烟头、白色垃圾等垃圾杂物。 | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 4.4绿地无杂草 | 绿地出现杂草面积不超过总绿地面积25%。 | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 4.5绿化养护操作。修剪整齐美观 | 1）依据季节、天气和植物生长状况合理进行灌溉、施肥； | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 2）按照季节和植物生长习性进行整形修剪； | 符合2分。每发现一处扣0.2分。 |
| 3）按照病虫害发生规律进行病虫害防治工作。 | 符合3分。发现病虫害一次扣0.2分，因此导致植物枯萎、缺损或影响美观的扣0.5分。 |
| **五、设施设备运行维修养护20分** |
| 5.1 综合检查。定期组织房屋使用安全情况评估检查和检测，雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行安全检查 | 检查有相应记录，并有相应应对措施。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 保持房屋外观完好、整洁；外墙饰面、涂料等装饰无脱落、无污渍。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 5.2 共用部位共用设施设备运行、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 | 出现房屋结构、建筑构件无威胁、外观未变形开裂。 | 符合1分。发现一处扣0.1分。 |
| 房屋附属构筑物如单元门、窗户、楼梯护栏无残损。 | 符合2分。发现一处扣0.1 分。 |
| 5.3道路通畅，路面平整，井盖无缺损、无丢失 | 道路无堆积物，路面无破损，井盖完好。 | 符合2分，发现一处缺失扣0.2分。 |
| 5.4供水设施。按照相关要求使用消毒设备，定期清洗消毒水箱，水质合格，供水设备运转正常 | 1）供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染、无生锈掉漆，暴露水管及时进行防冻处理； | 符合1 分。发现一处不符合扣0.2分，出现水质污染一次扣1分。 |
| 2）二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准，定期对二次供水系统进行检查养护，定期补充或更换润滑剂、切换备用水泵；巡视水箱间、水泵房，检查设备运行状况。 | 符合1分。每发现一起不符合检查要求的扣0.1分，逾期不整改的扣0.2分。 |
| 5.5排水系统。排水、排污管道及时清理维护、保持通畅 | 1）无堵塞外溢现象； | 符合2分。每堵塞一次扣0.5分。 |
| 2）及时组织清理、疏通排水排污管道； |
| 3)屋面、楼面渗水，地面给排水系统出现故障及时协调维修。 | 符合1分。每一次不符合扣0.1分。 |
| 5.6照明和电气设备。严格执行供电系统管理措施，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明无故障 | 楼内照明、 楼外照明、 应急照明、低压柜、低压配电箱、线路、控制柜、发电机、配电室等设施设备完好，运行正常，无设备缺损或故障。 | 符合2分。出现照明和电气故障未及时维修的，每一次扣0.2分。 |
| 5.7安全防范系统。定期对安全防范系统进行检查，保障系统正常运行 | 1）安全防范系统设备运行正常，图像采集设备监视画面显示正常，录像按规定保存，满足查询需求； | 符合1分。因养护不及时造成安全防范系统故障每一次扣0.2分， |
| 2）安全防范设施设备表面清洁，内部无油污、蒙尘。 | 符合1分。安全防范系统蒙尘每一处扣0.1分。 |
| 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、井道等保持清洁；电梯机房、井道等通风、照明良好 | 1)按照相关规定办理使用登记，与具备相应资质企业签订电梯维保合同；配备电梯安全管理人员，电梯安全管理人员符合职业标准； | 符合1分。不符合一处扣0.1分 |
| 2）按照相关标准做好日常维护保养、检修，电梯无带病运转现象，未造成业主或使用人生活不便。 | 符合3分。发现一台次扣0.3分。 |
| **六、消防安全防范4分** |
| 6.1 综合管理。落实消防安全责任制，明确消防安全职责 | 发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除。发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员，协助配合公安机关消防机构工作。 | 符合2分。物业公司不作为的扣0.5分。 |
| 6.2 消防设施设备维修养护。消防设施设备可随时启用，消防通道畅通 | 配备灭火器、安全出口指示牌、应急灯、必要的消防器材，定期进行安全防火检查和消防设施设备检测，保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。 | 符合2分。未及时进行防火安全检查和设备检测发现一次扣1分，经抽查防火设施设备及防火环境不符合消防安全要求扣0.5分，不及时整改扣1分。 |
| **七、停车管理6分** |
| 7.1停车管理。机动车停车场管理责任明确，车辆进出有登记， | 1）小区封闭式管理，配备停车起落杆，出入口有人员值守，有临时出入车辆记录。 | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 2）与业主签订停车管理服务协议；有固定车辆登记表及出入证发放记录； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 3）制定小区停车管理规定，有专人对本小区及外来机动车辆进行有序疏导； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 4）停车场、停车位有明显标记，边线清晰，车位使用正常； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 5）小区主干道路畅通，车辆停放有序，无乱停乱放、无占用消防通道。 | 符合2分。出现乱停乱放每一次扣0.2分。 |

|  |
| --- |
| 二、延庆县规范类小区多层物业考核标准及评分细则 |
|  |  | 2013.8.26 |
| 检查标准 | 检查内容 | 评分细则 |
| **一、基础管理15分** |
| 1.1 接受业主和使用人对物业服务报修、问询、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有记录 | 1）涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项，应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知，履行告知义务；设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志； | 符合1分。一次未告知扣0.1分，对业主或使用人生活造成重大影响的一次扣0.2分。 |
| 2）管理人员按照相关规定取得职业资格证书，专业人员具有专业技术资格证书且有一定工作经验；从业人员在岗期间佩戴标志； | 符合2分。每一人次不符合扣0.2分。 |
| 3）水、电急修20分钟内、其它报修按双方约定时间到达现场；由专项服务企业负责的设备设施应在30分钟内告知； | 符合1分。超出规定时间一次扣0.1分。 |
| 4）设置客户服务场所、客服人员及24小时客服电话，公示服务电话，每年公开征集2次物业服务意见，公示整改情况。 | 符合2分。不征集一次扣0.5分，不公示一次扣0.5分。 |
| 1.2建立健全各项管理制度、各岗位工作标准及应急预案，有落实措施及考核办法 | 建立服务管理、岗位职责、施设备维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护等工作制度和突发公共事件应急预案，按照制度规定提供各项服务、处置突发事件。 | 符合1分。缺少一项扣0.2分。 |
| 1.3按照规定公开公示物业服务情况和相关信息 | 每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、收支情况、本年度收支预算；物业服务企业资质证书或复印件、项目负责人照片，在小区显著位置公开物业服务项目、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。 | 符合1分。不公示扣0.5分，缺少一项扣0.2分。 |
| 1.4及时处理业主或使用人对物业服务的投诉 | 1）业主或使用人对物业服务的投诉核实情况，查明属实的做好整改，并在3个工作日内回复，回复语言规范、态度良好； | 符合2分。回复不及时或不予回复扣0.5分，整改不积极扣1分。 |
| 2）居民对物业公司有效投诉情况（主管部门、街道、社区接诉）。 | 共3分，按照每投诉一次扣1分，扣完为止。 |
| 1.5 建立物业服务工作记录和物业管理档案，档案资料齐全，查阅方便 | 建立业主分户档案，基本信息齐全；共用部位及共用设施设备的产权清册；档案使用管理记录；档案保管环境、用具符合档案管理规定。 | 符合1分。缺少一项扣0.2分；配备档案管理人员，未配备扣0.5分。 |
| 1.6业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同，双方责权利明确 | 与业主委员会签订规范的物业服务合同。 | 符合1分。没有委托合同扣1分。 |
| **二、环境卫生26分** |
| 2.1生活垃圾的收集、清运 | 1）垃圾日产日清，无清运遗漏； | 符合1分。未做到日产日清，每处扣0.1分。 |
| 2）垃圾收集容器定期清洁，外观洁净，周围无散落垃圾、污水； | 符合2分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 3）定期对垃圾容器消毒灭杀，无蚊蝇孳生、苍蝇乱飞现象； | 符合1分。每一处不符合扣0.1分。 |
| 2.2明确清洁人员责任范围，实行标准化清洁 | 1）保洁员在各自责任区域进行保洁作业，清扫无漏扫、甩段，责任区域交接处要压茬清扫； | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 2）清扫保洁符合工作要求，作业时不扎堆聊天。 | 符合1分。每一处不符合扣0.3分。 |
| 2.3卫生设施完备，实施垃圾分类管理 | 清洁工具、设施设备清单及设施点位图清楚，垃圾容器分类配置合理；清洁工具、设施设备保持清洁；清洁剂、药剂符合环保要求，有专人管理。 | 符合2分,未垃圾分类收集扣0.5分，其他每一处不符合扣0.2分。 |
| 2.4物业共用部分清洁。按照约定保洁标准对楼内公用部位、天台屋面、楼外道路及相关设施进行清扫保洁 | 1）配合相关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物预先在显著位置预先告知或在投药位置设置明显标志； | 符合1分。不按照规定标准操作每一次扣0.1分。 |
| 2）雨后小区内主路、干路无积水。降雪时，小雪及时扫净，大雪应确保主路和干路畅通，无积雪积冰； | 符合3分。清扫不及时每一次扣0.5分，因此影响业主或使用人出行情况严重的扣1分。 |
| 3）小区内道路等共用场地无日常垃圾、渣土等废弃物； | 符合4分。不符合每处扣0.1分，暴露垃圾未及时清扫每一处扣0.1分。 |
| 4）电线杆、护栏、树木、自行车停放架、小棚无白色垃圾和挂浮杂物； | 符合1分。每发现一处扣0.1分。 |
| 5）房屋楼道、小区共用部位无擅自占用和堆放杂物，无擅自张贴喷涂小广告； | 符合3分。每发现一处扣0.1分。 |
| 6）房屋楼道、楼梯扶栏、门、窗等共用部位保持清洁，无破损。 | 符合4分。不符合每处扣0.1分。 |
| 2.5、商户管理有序，符合卫生标准 | 1）商户详情登记造册，小区内无乱设摊点，无占道经营； | 符合1分。每一处不符合扣0.1分。 |
| 2）无随意乱扔垃圾，无私自设置的广告牌和乱贴乱画现象。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| **三、公共秩序维护11分** |
| 3.1社区安全秩序。24小时值班及巡逻；秩序维护员熟悉小区环境，落实岗位职责 | 1）主要出入口有人值守，安防控制室24小时有人值班； 巡防人员定时对小区巡视检查并做好记录；监控影像资料、报警记录留存 30 日备查； | 符合2分。抽查缺勤缺岗一人次扣0.1分。 |
| 2）遇突发事件，物业人员及时采取应对措施，及时报警并保护现场，协助相关部门处理。 | 符合2分。物业人员不作为一次扣0.1分，造成重大后果的一次扣0.5分。 |
| 3.2装修管理。房屋装饰装修符合规定，禁止拆改房屋承重结构及管线等行为 | 1）按照规定对业主或使用人的装饰装修申报登记、签订住宅室内装饰装修管理服务协议、告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项； | 符合1分。不符合每一次扣0.1分。 |
| 2）装饰装修期间及结束后，按照规定对装饰装修现场巡视检查，及时劝阻业主或使用人违法违规行为； | 符合1分。未履行义务一次扣0.1分，因劝阻不力导致其他业主居住环境受到恶劣影响或造成经济损失的，扣0.5分。 |
| 3）接受业主或使用人委托清运装修垃圾的，在指定地点临时堆放，在2日内及时清运。 | 符合2分。未按指定位置堆放每一处扣0.1分，未及时清运每一处不符合扣0.2分。 |
| 3.3违章建筑。无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象 | 物业服务企业无违反规划和擅自改变房屋用途的行为，对业主或使用人违规行为进行劝阻，劝阻无果及时报告相关部门； | 符合2分。发现一处私搭乱建扣0.2分。 |
| 3.4非机动车管理。非机动车车辆停放有序。 | 小区内非机动车摆放整齐、无随意停放，无占用楼道、消防通道。 | 符合1分。发现一处扣0.1分。 |
| **四、绿化养护20分** |
| 4.1花草树木长势良好，植株成活率、保存率高 | 乔木、灌木、绿篱和色块植株、地被和花坛植物、草坪保存率及年成活率高于85%。 | 符合3分。保存率及成活率在85%-50%的扣2分，低于50%的扣3分。 |
| 4.2绿化管理措施与小区环境相符 | 绿地无改变使用用途和践踏、占用。 | 符合3分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 4.3绿地整齐清洁 | 绿地无纸屑、烟头、白色垃圾等垃圾杂物。 | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 4.4绿地无杂草 | 绿地出现杂草面积不超过总绿地面积25%。 | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 4.5绿化养护操作。修剪整齐美观 | 1）依据季节、天气和植物生长状况合理进行灌溉、施肥； | 符合3分。每发现一处扣0.2分。 |
| 2）按照季节和植物生长习性进行整形修剪； | 符合2分。每发现一处扣0.2分。 |
| 3）按照病虫害发生规律进行病虫害防治工作。 | 符合3分。发现病虫害一次扣0.2分，因此导致植物枯萎、缺损或影响美观的扣0.5分。 |
| **五、设施设备运行维修养护18分** |
| 5.1 综合检查。定期组织房屋使用安全情况评估检查和检测，雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行安全检查 | 检查有相应记录，并有相应应对措施。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 保持房屋外观完好、整洁；外墙饰面、涂料等装饰无脱落、无污渍。 | 符合1分。每一处不符合扣0.2分。 |
| 5.2 共用部位共用设施设备运行、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 | 出现房屋结构、建筑构件无威胁、外观未变形开裂。 | 符合1分。发现一处扣0.1分。 |
| 房屋附属构筑物如单元门、窗户、楼梯护栏无残损。 | 符合2分。发现一处扣0.1 分。 |
| 5.3道路通畅，路面平整，井盖无缺损、无丢失 | 道路无堆积物，路面无破损，井盖完好。 | 符合3分，发现一处缺失扣0.2分。 |
| 5.4供水设施。按照相关要求使用消毒设备，定期清洗消毒水箱，水质合格，供水设备运转正常 | 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染、无生锈掉漆，暴露水管及时进行防冻处理； | 符合2分。发现一处不符合扣0.2分，出现水质污染一次扣1分。 |
| 5.5排水系统。排水、排污管道及时清理维护、保持通畅 | 1）无堵塞外溢现象； | 符合3分。每堵塞一次扣0.5分。 |
| 2）及时组织清理、疏通排水排污管道； |
| 3)屋面、楼面渗水，地面给排水系统出现故障及时协调维修。 | 符合1分。每一次不符合扣0.1分。 |
| 5.6照明和电气设备。严格执行供电系统管理措施，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明无故障 | 楼内照明、 楼外照明、 应急照明、低压柜、低压配电箱、线路、控制柜、发电机、配电室等设施设备完好，运行正常，无设备缺损或故障。 | 符合2分。出现照明和电气故障的，每一次扣0.2分。 |
| 5.7安全防范系统。定期对安全防范系统进行检查，保障系统正常运行 | 1）安全防范系统设备运行正常，图像采集设备监视画面显示正常，录像按规定保存，满足查询需求； | 符合1分。因养护不及时造成安全防范系统故障每一次扣0.2分， |
| 2）安全防范设施设备表面清洁，内部无油污、蒙尘。 | 符合1分。安全防范系统蒙尘每一处扣0.1分。 |
| **六、消防安全防范4分** |
| 6.1 综合管理。落实消防安全责任制，明确消防安全职责 | 发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除。发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员，协助配合公安机关消防机构工作。 | 符合2分。物业公司不作为的扣0.5分，因此引起重大火灾事故的扣1分。 |
| 6.2 消防设施设备维修养护。消防设施设备可随时启用，消防通道畅通 | 配备灭火器、安全出口指示牌、应急灯、必要的消防器材，定期进行安全防火检查和消防设施设备检测，保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。 | 符合2分。未及时进行防火安全检查和设备检测发现一次扣1分，经抽查防火设施设备及防火环境不符合消防安全要求扣0.5分，不及时整改扣1分。 |
| **七、停车管理6分** |
| 7.1停车管理。机动车停车场管理责任明确，车辆进出有登记， | 1）小区封闭式管理，配备停车起落杆，出入口有人员值守，有临时出入车辆记录。 | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 2）与业主签订停车管理服务协议；有固定车辆登记表及出入证发放记录； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 3）制定小区停车管理规定，有专人对本小区及外来机动车辆进行有序疏导； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 4）停车场、停车位有明显标记，边线清晰，车位使用正常； | 符合1分。不符合一处扣0.2分。 |
| 5）小区主干道路畅通，车辆停放有序，无乱停乱放、无占用消防通道。 | 符合2分。出现乱停乱放每一次扣0.2分。 |