

全国物业管理示范大厦

达标申报表

大厦名称：_____

申报日期：_____

管理单位名称：_____（章）

说 明

- 一、 本表由申报全国物业管理示范大厦的管理单位和物业管理行政主管部门填写，一式三份；
- 二、 表格内不敷填写，可另加附页；
- 三、 应当如实填写，不得作假；
- 四、 一律用钢笔或签字笔填写，字迹要端正、清楚。

大厦名称					
地 址				邮 编	
管 理 单 位			负 责 人	电 话	
业主委员会成立时间			负 责 人	电 话	
省（自治区、直辖市）级物业管理示范大厦达标时间					
管 理 单 位 自 检 概 述					

预评预验总分	
省、自治区、直辖市物业管理行政主管部门 预评预验意见	
考评验收总分	
建设部 考评验收意见	
备 注	

全国物业管理示范大厦标准及评分细则

项目名称：

年 月 日

序号	标准内容	规定分值	评分细则	省评分值	部评分值
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、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、建设单位在租售大厦前，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、建立维修基金，其管理、使用、续筹符合有关规定	1	符合 1.0，已建立但管理、使用、续筹不符合规定扣 0.5，未建立 0		
	7、房屋使用手册、装饰装修管理规定及业主与使用人公约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、业主委员会按规定程序成立，并按章程履行职责	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0		
	9、业主委员会与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		
	10、物业管理企业制订争创规划和具体实施方案，并经业主委员会同意	1	符合 1.0，不符合 0		
	11、大厦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序、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		
	12、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	1	管理人员、专业技术人员，每发现 1 人无上岗证书扣 0.1；着装及标志符合 0.3，不符合 0		
	13、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，基本符合 0.5，不符合 0		

	14、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；至少每半年公开一次物业管理服务费用收支情况	1	执行有关规定 0.5，未执行 0；公开 0.5，未公开 0		
	15、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 0.1		
	16、建立住用户档案、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		
	17、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，没有值班制度的扣 0.5，未设服务电话扣 0.5，发现一处处理不及时扣 0.2，没有回访记录每次扣 0.1		
	18、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		
	19、建立并落实维修服务承诺制；零修急修及时率 100%、返修率不高于 1%，并有回访记录	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	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置	1	符合 1.0，无示意图或发现一处标志不清或没有标志扣 0.2		
	2、无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象	1	符合 1.0，发现一处私搭乱建或擅自改变房屋用途均扣 0.5		
	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、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或	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		

	破损		0.1, 有安全隐患每处扣 0.5		
	5、空调安装位置统一, 冷凝水集中收集, 支架无锈蚀	2	符合 2.0, 发现一处不符合扣 0.2		
	6、封闭阳台统一有序, 色调一致, 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网、晾晒架、遮阳蓬等	1	符合 1.0, 发现一处不符合扣 0.1		
	7、房屋装饰装修符合规定, 未发生危及房屋结构安全及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 0.5		
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、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度, 并严格执行	1	符合 1.0, 发现一处不符合扣 0.2		
	2、设备及机房环境整洁, 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, 发现一处不符合扣 0.2		
	3、配备所需专业技术人员, 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、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	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	5			
	1、消防控制中心 24 小时值班, 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 0.5		
	2、消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题	1	每发现一人不符合要求扣 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、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		
5、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、电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备	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、轿厢、井道、机房保持清洁	1	轿厢应干净，井道应清洁，无垃圾杂物，机房门道槽应无杂物，发现一起不合格扣 0.2		
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	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	1	每发现一处不符合扣 0.2		
3、按规定对二次供水蓄水池设施设备进行清洁、清毒；二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全；水池、水箱清洁卫生，无二次污染	2	符合 2.0，每发现一项不符合扣 0.5		
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、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 1.0,有方案但不完善或执行不够的扣 0.5		
	(八) 供暖供气系统	3			
	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		
	3、北方地区冬季供暖居室内温度不得低于 16℃	1	符合 1.0,不符合 0		
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、共用管线统一下地或入公共管道,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、大厦范围内的道路通畅,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、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;保安人员熟悉大厦的环境,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	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,不符全 0		
	6、室内停车场管理严格,出入登记	1	符合 1.0,基本符合 0.5,不符全 0		
	7、非机动车车辆有集中停放场地,管理制度落实,停放整齐,场地整洁	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	环境卫生管理	10			
	1、环卫设施完备，设有垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站	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，实行标准化清洁保洁	1	未实行责任制的扣0.5，无专职清洁人员和责任范围的扣0.3，未实行标准化保洁的扣0.2		
	3、垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀	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、房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；大堂、楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持洁净；大厦内共用场地无纸屑、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	2	符合2.0,每发现一处不符合扣0.2		
	6、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜	1	符合1.0，不符合0		
	7、大厦内排烟、排污、噪声等符合国家环保标准，外墙无污染	1	每发现一处不合格扣0.2，发现一次环保部门下放整改通知扣0.5		
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，无折损现象，无斑秃	1	长势不好扣1.0，每发现一处不符合扣0.1分		
	3、绿地无纸屑、烟头、石地等杂物	1	符合1.0,每发现一处不符合扣0.2		
	4、对大厦内部、天台、屋顶等绿化有管理措施并落实	1	无措施扣1.0；有措施，落实不力扣0.5		
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、设有学习宣传园地，开展健康向上的活动	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	4			
	1、物业管理服务费用收缴率98%以上	2	每降低1个百分点扣0.5		
	2、提供有偿服务，开展多种经营	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		