

杭州市住宅区物业管理服务基本标准检查评分表

住宅小区名称：

考评人：

年 月 日

检查项目	序号	检查内容	规定分值	考评得分	评分细则	整改意见
一、 管理 运 作 (18)	1	按规定选举产生业主委员会,制定业主委员会章程,业主公约上墙公布。	3		每发现一项不符合扣1分	
	2	物业管理公司与业主委员会或开发建设单位签有《物业管理服务合同》。	2		符合2分,不符合0分	
	3	有物业管理服务年度计划和实施方案。	2		符合2分,不符合0分	
	4	物业管理企业内部建有考核奖惩机制,工作人员佩有明显标志,具有明确的岗位分工。	3		每发现一处不符合扣1分	
	5	小区下列档案资料齐全、管理完善:管理期间房屋及相关配套设施设备维修档案资料;装修管理档案资料;业主档案资料;管理期间的有关财务帐册;各种日常管理工作记录。	5		每发现一处不符合扣1分	
	6	物业管理服务费收取按照有关法规执行。特约服务收费项目、标准公开。	3		第一项不符合扣2分,第二项不符合扣1分	
二、 房 屋 管 理 和 维 修 (19)	1	房屋装修符合有关规定,未发生危及房屋结构安全现象。	2		符合2分,每发现一处不符合扣1分。	
	2	小区内基本无违章建筑。	3		每发现一处不符合扣1分	
	3	房屋零修、急修实行定人定点值班制度,值班电话向小区全体业主公布,24小时受理住户报修。	3		每发现一处不符合扣1分	
	4	值班人员接到住户报修后,告诉住户较明确的前来维修时限。有具体的维修记录。维修完成后,有住户的签名回复。	3		每发现一处不符合扣1分	
	5	房屋零修、急修项目时限按规定执行	5		每发现一处不符合扣1分	

	6	小区房屋零修、急修及时率在85%以上，维修质量合格率在85%以上。	3		符合3分，不符合0分
三、 安全 防范 (17)	1	小区基本实行封闭式管理，配有24小时的治安管理人员，值班电话和小区各出入口的开门、关门时间向全体住户公布。	3		每发现一处不符合扣1分
	2	小区内公共秩序良好。发生刑事案件、火警事故、交通事故等紧急情况时，小区治安管理人员及时保护现场，并上报有关主管部门，无借故推诿和拖沓现象。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分
	3	治安管理人员着装整齐，熟悉小区情况，文明值勤、不徇私舞弊。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分
	4	治安管理人员执行严格的交接班制度，有书面的交接班记录，交班治安管理人员把需要在值班中继续注意或处理的问题向接班治安管理人员交代清楚。	3		符合3分，基本符合1.5分，不符合0分
	5	对进出小区的机动车进行登记，对携带大宗物品外出的实行登记制度。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分
	6	小区车辆停放有序，机动车和非机动车实行分区域停放。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分
	7	小区内建立消防责任制，工作人员掌握基本消防技能。消防设施设备完好、放置合理、定期检修，随时可以启用。	3		每发现一处不符合扣0.5分。
四、 环境 卫生 管理 (19)	1	生活垃圾和装潢垃圾基本实行袋装化，统一堆放到指定地点。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分
	2	小区内垃圾停（房）、垃圾筒、果皮箱每3至5天清洗一次，外表基本清洁、无大面积污渍。	3		每发现一处不符合扣0.5分。
	3	小区道路和公共场所12小时保洁，基本不见积土、不见杂物。	4		每发现一处不符合扣1分。

	4	公共楼梯、走廊通道每3—4天清扫一次，楼梯扶手每3—4天擦拭一次，楼梯间玻璃每一个半月擦洗一次。	3		每发现一处不符合扣1分。	
	5	公共楼梯、走廊通道上无乱堆放杂物，小区内无乱张贴。	4		每发现一处不符合扣1分。	
	6	小区内无乱倒污水、乱抛堆放垃圾杂物、排放有毒有害物质现象。	3		每发现一处不符合扣1分。	
五、 园林 绿化 管理 (10)	1	每2个月对绿地上杂草清除一次，每半年平整绿地一次；适时做好除虫修剪整枝工作。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分	
	2	树木、草坪的成活率高，基本无黄土裸露。	3		符合3分，基本符合1.5分，不符合0分	
	3	小区绿地基本保持清洁，无废弃垃圾物。	2		符合2分，基本符合1分，不符合0分	
	4	绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象。	3		改变使用用途扣1分，其余每发现一处不符合扣0.5分	
六、 公用 设施 设备 及场 地管 理 (17)	1	小区内栋号有明显标志，小区入口处和主要路口、公共场所引路标识图。	3		每发现一处不符合扣0.5分	
	2	小区内道路畅通，路面平坦整洁。窨井盖完好，无丢失。	3		每发现一处不符合扣0.5分	
	3	停车场、棚、房及其它公共场地、建筑小品、雕塑等无大面积损坏。	3		每发现一处不符合扣0.5分	
	4	供排水管网、通气管保持畅通、无堵塞。	4		每发现一处不符合扣2分	
	5	电梯、高低配、空调机等各种特种设备由专业技术人员或经过特种培训的管理人员管理、维护、保养，定期检查、维修，急修抢修随叫随到。	4		每发现一处不符合扣1分	
		合 计	100			