

附件 2:

深圳市龙岗区物业管理优秀住宅小区标准及评分细则

企业(项目)名称: _____

填表时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

序号	标准内容	规定分值	评分细则	自评得分	评验人	专家评分	专家签名
	基础管理	32					
	1、按规划要求建设,住宅及配套设施投入使用	1	符合 1.0,主要配套设施不完善时,每发现一处不合规扣 0.2				
	2、已办理承接查验手续(包括分户查验单、查验问题清单、物品及资料清册等等)	1	符合 1.0,每发现一处不合规扣 0.2				
	3、由一家物业服务企业实施统一专业化管理	1	符合 1.0,不符合 0				
	4、建设单位在销售房屋前,与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同,双方责权利明确	1	符合 1.0,合同不是规定范本扣 0.5,合同写入违规内容扣 0.5,合同未在主管部门备案 0				
	5、在房屋销售合同签订时购房人与物业服务企业签订前期物业管理服务协议,双方责权利明确	2	符合 2.0,基本符合 0.5,不符合 0				
	6、按规定建立专项维修资金,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、续筹每发现一处不合规扣 0.5,未建立 0				
	7、房屋使用手册、装饰装修管理规定及管理规约等各项公众制度完善	2	完善 2.0,每发现一处不不完善扣 0.5				
	8、满足法定条件的物业项目,业主委员会按规定程序成立,并按章程履行职责	2	符合或未成立业主委员会 2.0,无业主委员会名单扣 0.5,无章程等相关制度扣 0.5,未备案 0				
	9、已成立业主委员会的物业项目,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	2	符合或未成立业主委员会 2.0,合同不是规定范本扣 1,合同写入违规内容扣 1,合同未在主管部门备案 0				
	10、物业服务企业制订创优规划和具体实施方案,并经业主委员会同意	1	符合或未成立业主委员会 1.0,不符合每处扣 0.5				

	11、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 2.0，主要检查；物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度、资料管理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、物业服务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	2	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 0.5，不符合 0				
	13、物业服务企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率	2	符合 2.0，无计算机扣 1，未装备智能化设备扣 1				
	14、物业服务企业在收费、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	2	执行有关规定 1.0，未执行 0；公开 1.0 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	2	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 0.2				
	16、建立住用户档案、房屋及其配套设施权属清册，查阅方便	2	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，值班制度不符合扣 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	2	符合 2.0，未定期发单扣 0.5，无整改记录扣 0.5，满意率不达标扣 1				
	19、建立并落实便民维修服务承诺制，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				
	房屋管理与维修养护	14					
二	1、主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显	2	符合 2.0，无示意图扣 0.5，无路标扣 0.3，幢、单元、户号每缺一个扣 0.1				

	2、无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象	2	符合 2.0，每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋使用用途扣 1.0（城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）			
	3、房屋外观完好、整洁，外墙瓷砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹，按规定时间清洗外墙、外立面、粉刷公共走廊、楼梯	2	符合 2.0，每发现一处不完好、不整洁、脱落、污损扣 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，无安全隐患或破损	2	符合 2.0 未按规定设置 0；按规定设置，但不整齐或有破损每处扣 0.1，有安全隐患每处扣 0.5（工商行政管理或城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）			
	5、封闭阳台统一有序，色调一致，不超出外墙面；除外不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳篷等	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.2（城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）			
	6、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，每发现一处不符合扣 0.5			
	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	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.5（房屋安监部门已经下达整改通知的除外）			
	共用设施设备管理	15				
三	1、共用配套设施完好，无随意改变用途	1	以下每发现一处不合规扣 0.1：相关操作人员熟悉设备基本情况和重要参数、性能、操作规程。管理处负责人需了解所管理项目的设备基本情况，如电梯台数、厂家规格等。设备消防责任人、设备责任人挂牌上墙。 设备房管理制度健全并上墙（各设备房管理规定、安全运行操作规程、岗位职责、值班、管理、交接班制度、设备保养与检修规程等）。 无重大管理责任事故。 相关的维修人员应取得有效的上岗证。维修人员身体健康，无妨碍工作的疾病和缺陷。 维修人员的维修操作程序符合职业健康安全要求、操作无安全隐患，空调机房、发电机房内的作业场所噪音控制在规定值内，否则，应给操作人员配备安全防噪设施。 设备房门上有相应的设备房标识。强电井、弱电井、管道井等门上有相应的强电井、弱电井、管道井标识。 设备房门应有“机房重地，非请勿进”或类似的标识，并符			
	2、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	2				
	3、室外共用管线统一入地或公共管道，无架空管线，无碍观瞻	2				
	4、排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象	1				
	5、道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行	2				
	6、供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案	2				
	7、制定供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好	2				

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、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案	2	<p>合公司 VI 要求。</p> <p>设备房内所有标识安装位置适当、醒目，清晰、完整。</p> <p>设备房内地面干净、天花无渗水，无无关物品，物品摆放整齐，无杂物。</p>				
9、三北地区，冬季供暖室内温度不低于 16° C	1	<p>配备足够的灭火器和应急灯，安装有温度计，通风良好。</p> <p>设备房内的开关、阀门等要有明显的状态标志。流体管道有流向标识。</p> <p>重要和操作有危险的设备、部件要有警告标识（部位刷红漆或加红色标识）。</p> <p>设备房内设备外观清洁，油漆无脱落，易被人体接触到的转动部位要有防护罩，原设备具有的防护装置应维护齐全。墙上各电气开关、过线盒盖板良好，无缺损，使用正常。</p> <p>设备完好，各类仪表使用正常无损坏，且合格状态标示正常，无“跑、冒、滴、漏”现象</p> <p>设备房内环境温度应保持在 40 摄氏度以下，相对湿度应保持在 80%以下（特殊设备房按照规定）</p> <p>照度标准 LX：配电装置室： 200；一般控制室： 300；主控制室： 500（以上在 0.75 米水平面上）；变压器室、风机房、空调机房、泵房：地面，100；电源设备室、发电机室：地面，200；</p> <p>噪音标准，按<工业企业噪音卫生标准(试行)>，一般设备房内(不含发电机房、空调冷水机房)最大不得超过 85 分贝。</p> <p>对发电机房、空调冷水机房噪声测量，测试点选在设备房边界外 1.0M 处，距地面 1.2M。先测本底噪声，再使设备运行，运行稳定后，关上房门，测量运行噪声，最大不得超过 85 分贝。</p> <p>各类设备房门口安装有从地面算起不低于 50 厘米，且易跨过的金属制防鼠板。</p> <p>设备房内、外所有在显著位置的控制箱、照明箱、开关箱中的控制器、开关盘以及设备房内的电源开关有明确的用途标识。</p> <p>机电设备统计表、机电设备台帐填写规范、及时。</p> <p>水泵房、配电房、空调机房、发电机房等的巡查记录按规定时间填写，填写内容规范。</p>				

		<p>I、II级设备的日常、一级、二级保养按保养计划规定的时间进行，填写的保养记录内容规范、详细。每类、每种设备分开填写。</p> <p>三级设备按计划进行保养并填写记录。</p> <p>、发电机及其他规定定期启动运行的设备按规定时间运行，及时填写运行记录。</p> <p>设备维修记录健全，及时归档在<机电设备台帐>后页。</p> <p>按规定进行周巡视，填写<周巡视记录>。</p> <p>按规定定期进行水池（箱）加药、规范填写加药记录。</p> <p>设备房作业场所照度、产生的照度测试记录齐全</p> <p>空调循环水加药记录、水处理记录、水质检验合格证齐全。</p> <p>设备维修记录健全，及时归档在<机电设备台帐>后页。</p> <p>、设备房作业场所噪音、产生的环境噪音的测试记录齐全，</p> <p>固体废弃物、废油、废水等有毒有害物质的处理有记录。</p> <p>室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻</p> <p>排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象</p> <p>道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行</p> <p>供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案，各种证件齐全</p> <p>设备机房环境达标，有防火、防水、防鼠、防盗措施，供电设备设施运行状态正常，可操作，设备各类警示牌、标识清晰准确，巡视，检验，维护，操作记录完整，公共照明设备完好，备用应急发电机系统可随时启用。</p> <p>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、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案</p> <p>监控设备齐全、完好无损，控制范围符合设计和安全要求，操作台整洁。</p> <p>监控录像画面清晰、画面切换稳定，音频视频线路接线牢固、布线规范、标识清楚，监视摄像镜头干净无灰尘、连接线路规范无锈迹，焦距调整、云台各角度动作灵敏，监控的控制</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			<p>设备运行状态良好，按钮、开关、插头、指示灯无缺损。录相带或硬盘存放时间不少于 7 天。</p> <p>对讲系统工作正常(含电梯内)、设备完好、通话音质较好，控制主机、楼层解码器箱干净无尘、线路规范。</p> <p>远红外防越位防盗系统、门禁系统、背景音乐系统、车场管理系统、公用天线系统工作正常。</p> <p>按规定时间排除故障，保证系统工作正常。</p>				
四	秩序、消防、车辆管理	10					
	1、小区基本实行封闭式管理(开放式小区每栋楼入口实行 24 小时值守)	1	符合 1.0，不符合 0				
	2、有专业秩序维护队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；秩序维护人员熟悉小区的环境，文明值勤、训练有素、言语规范、认真负责	2	符合 2.0，无专业秩序维护队伍扣 1.0，其它每发现一处不符合扣 0.2				
	3、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施	1	符合 1.0，无具体的防范措施扣 0.5，标识每缺一处扣 0.1				
	4、消防设备实施完好无损，可随时起用；消防通道畅通，制定消防应急方案	2	符合 2.0，以下发现一处不符合扣 0.1：消防水泵、风机、防火卷帘门、手报等末端设备处于自动状态。				
			<p>消防中心可随时启动消防水泵、风机、防火卷帘门等设备，消防对讲、消防广播、消防泵、风机、防火卷帘门、警铃工作正常。</p> <p>消防控制主机、消防联动控制柜运行正常，各种控制开关、按钮、指示灯齐全并标有功能标识。</p> <p>消防控制主机、消防联动控制柜内清洁无灰尘、线路整理规范，工作电压正常(控制箱、电瓶)。</p> <p>消防报警系统无故障点，探测器、手报、风阀、水流开关、水压开关功能正常。</p> <p>消防系统的模块箱、控制箱内清洁无灰尘、线路整理规范。</p> <p>消防中心能够正常迫降电梯。</p> <p>消防栓箱内清洁无灰尘、配件齐全、水龙带完好无损，无私自动用消防栓情况，栓口不漏水。</p> <p>防火卷帘门外观清洁无灰尘、运行灵活无异常磨擦声，就地手动、启动及联动正常，上下限位置正常，防火卷帘门开关盒玻璃完好无损。</p> <p>防火卷帘门现场应有编号，防火卷帘门下的地面有两条黄色</p>				

			警戒线，防火卷帘门两边有警示牌。 气体灭火系统储藏器压力、机械运转等正常，无故障，控制柜时间显示正确。 灭火器压力显示正常，铅封、保险带完好无损。 、出口指示灯控制器面板（包括电压）无异常、荧光显示板正常、清洁无尘。 各种指示发光管正常、疏散示意图、照明设施和引路标志完好。				
	5、机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记	2	制度完善 0.5，基本完善 0.3，不完善 0；因管理责任造成车辆丢失扣 0.5(管理单位公开承诺赔偿的不扣)；每发现一台车辆乱停放扣 0.1，出入无记录扣 0.2				
	6、非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序	2	符合 2.0，制度不全或不落实的扣 1.0，乱停放每部车扣 0.2				
	环境卫生管理	14					
五	1、环卫设备完备，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，实行标准化保洁	2	未实行责任制的扣 1.0，无专职清洁人员和责任范围的扣 0.5，未实行标准化保洁的扣 0.5				
	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、房屋共用部位共用设施设备无蚁害	1	符合 1.0，每发现一处不符合扣 0.2				
	5、小区内道路等共用场地无纸屑、烟头等废弃物	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.2				
	6、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；楼梯扶栏、天台、公共玻璃窗等保持洁净	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.2				
	7、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				
	8、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜	1	符合 1.0，不符合 0				
	9、排放油烟、噪音等国家环保标准，外墙无污染	1	符合 1.0，每发现一处不符合扣 0.2				
六	绿化管理	7					

	1、小区内绿地布局合理，花草树木与建筑小区配置得当	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0				
	2、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象	2	符合 2.0，基本符合 1.0，不符合 0				
	3、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	2	长势不好扣 1.0，其它每发现一处不符合扣 0.2 分				
	4、绿地无纸屑、烟头、石地等杂物	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.2				
七	精神文明建设	3					
	1、开展有意义、健康向上的社区文化活动	2	符合 2.0，基本符合 1.0，不符合 0				
	2、创造条件，积极配合、支持并参与社区文化建设	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0				
八	管理效益	5					
	1、物业管理服务费用收缴率 98%以上	2	符合 2.0 每降低 1 个百分点扣 0.5				
	2、提供便民有偿服务，开展多种经营	2	符合 2.0，基本符合 1.0，不符合 0				
	3、本小区物业管理经营状况	1	盈利 1.0，持平 0.5，亏本 0				
	合计						

深圳市龙岗区物业管理优秀大厦标准及评分细则

企业（项目）名称：_____

填表时间：_____年_____月_____日

序号	标准内容	规定分值	评分细则	自得评分	评验人	专家评分	专家签名
	基础管理	22					
	1、按规划要求建设，住宅及配套设施投入使用	1	符合 1.0，主要配套设施不完善时，每发现一处不合规扣 0.2				
	2、已办理承接查验手续（包括分户查验单、查验问题清单、物品及资料清册等等）	1	符合 1.0，每发现一处不合规扣 0.2				
	3、由一家物业服务企业实施统一专业化管理	1	符合 1.0，不符合 0				
	4、建设单位在销售房屋前，与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，双方责权利明确	1	符合 1.0，合同不规范扣 0.5，合同写入违规内容扣 0.5，合同未在主管部门备案 0				
	5、在房屋销售合同签订时购房人与物业服务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、按规定建立专项维修资金，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、续筹每发现一处不合规扣 0.5，未建立 0				
	7、房屋使用手册、装饰装修管理规定及管理规约等各项公众制度完善	1	完善 1.0，每发现一处不完善扣 0.2				
	8、满足法定条件的物业项目，业主委员会按规定程序成立，并按章程履行职责	1	符合或未成立业主委员会 1.0，无业主委员会名单扣 0.2，无章程等相关制度扣 0.2，未备案 0				
	9、已成立业主委员会的物业项目，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	1	符合或未成立业主委员会 1.0，合同不是规定范本扣 0.5，合同写入违规内容扣 0.5，合同未在主管部门备案 0				
	10、物业服务企业制订创优规划和具体实施方案，并经业主委员会同意	1	符合或未成立业主委员会 1.0，不符合每处扣 0.5				
	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 2.0，主要检查：物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度、资料管理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、物业服务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 0.5，不符合 0				
	13、物业服务企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率	1	符合 1.0，无计算机扣 0.5，未装备智能化设备扣 0.5				
	14、物业服务企业在收费、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 1.0，未执行 0；公开 1.0 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 0.2				
	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，值班制度不符合扣 0.5，未设服务电话扣 0.5，发现一处处理不及时扣 0.2，没有回访录每次扣 0.1				
	18、定期向使用人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，未定期发单扣 0.2，无整改记录扣 0.2，满意率不达标扣 0.5				
	19、建立并落实便民维修服务承诺制，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 2.0，建立但未落实扣 1.0，未建立扣 2.0；及时率符合 1.0，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				
	房屋管理与维修养护	9					
二	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	2	符合 2.0，发现一处私搭乱建或擅自改变房屋使用用途均扣 0.5（城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）				
	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	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				

的,无脱落、无污渍;无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象,按规定清洗外墙、外立面,粉刷楼梯、公共走廊		现一处褪色不一致的扣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,无安全隐患或破损	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0.1,有安主隐患每处扣0.5(工商行政管理或城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外)				
5、空调安装位置统一,冷凝水集中收集,支架无锈蚀	1	符合1.0,每发现一处不符合扣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,每发现一处不符合扣0.1(城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外)				
7、大厦装饰装修符合规定,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(房屋安全监察部门已经下达整改通知的除外)				
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,每发现一处不符合扣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,每发现一处不符合扣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、供电设备设施运行状态正常,标识清晰明确;巡视、检测、维修、操作行为规范,记录完整,保证正常供电,限电、停电有明确的审批权并按规定时间通知住户	1	符合1.0,每发现一处不符合扣0.2				
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				

<p>3 按规定对应急电源设备（发电机）进行保养；储备足够的燃料；应急电源设备处以可随时起用</p>	<p>1</p>	<p>符合 1.0，每发现一处不符合扣 0.2</p>				
<p>(三) 弱电系统</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>2</p>	<p>以下每发现一处不符合扣 0.1：</p> <p>监控设备齐全、完好无损，控制范围符合设计和安全要求，操作台整洁。</p> <p>监控录像画面清晰、画面切换稳定，音频视频线路接线牢固、布线规范、标识清楚，监视摄像镜头干净无灰尘、连接线路规范无锈迹，焦距调整、云台各角度动作灵敏，监控的控制设备运行状态良好，按钮、开关、插头、指示灯无缺损。录像带或硬盘存放时间不少于 7 天。</p> <p>对讲系统工作正常(含电梯内)、设备完好、通话音质较好，控制主机、楼层解码器箱干净无尘、线路规范。</p> <p>红外防越位防盗系统、门禁系统、背景音乐系统、车场管理系统、公用天线系统工作正常。</p> <p>按规定时间排除故障，保证系统工作正常。</p>				
<p>(四) 消防系统</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4、制订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</p> <p>5、无火灾安全隐患</p>	<p>5</p>	<p>以下每发现一处不符合扣 0.1，（其中“消防控制主机，消防联动不能正常运行的扣 5）：</p> <p>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</p> <p>明确各区域防火责任人</p> <p>制订突发火灾的应急方案，引路标志完好，紧急疏散通道畅通无火灾安全隐患</p> <p>消防水泵、风机、防火卷帘门、手报等末端设备处于自动状态。</p> <p>消防中心可随时启动消防水泵、风机、防火卷帘门等设备，消防对讲、消防广播、消防泵、风机、防火卷帘门、警铃工作正常。</p> <p>消防控制主机、消防联动控制柜运行正常，各种控制开关、按钮、指示灯齐全并标有功能标识。</p> <p>消防控制主机、消防联到控制柜内清洁无灰尘、线路整理规范，工作电压正常（控制箱、电瓶）。</p> <p>消防报警系统无故障点，探测器、手报、风阀、水流开关、水压开关功能正常。</p>				

		<p>消防系统的模块箱、控制箱内清洁无灰尘、线路整理规范。</p> <p>消防中心能够正常迫降电梯。</p> <p>消防栓箱内清洁无灰尘、配件齐全、水龙带完好无损，无私自动用消防栓情况，栓口不漏水。</p> <p>防火卷帘门外观清洁无灰尘、运行灵活无异常磨擦声，就地手动、启动及联动正常，上下限位置正常，防火卷帘门开关盒玻璃完好无损。</p> <p>防火卷帘门现场应有编号，防火卷帘门下的地面有两条黄色警戒线，防火卷帘门两边有警示牌。</p> <p>气体灭火系统储藏器压力、机械运转等正常，无故障，控制柜时间显示正确。</p> <p>灭火器压力显示正常，铅封、保险带完好无损。</p> <p>出口指示灯控制器面板（包括电压）无异常、荧光显示板正常、清洁无尘。</p> <p>各种指示发光管正常、疏散示意图、照明设施和引路标志完好。</p>				
(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	符合 1.0，不符合 0				
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	以下每发现一处不符合扣 0.2 分：无因设备、管理等事故而造成的长时间停水。				
1、建立大厦用水、供水管理制度，积极协助用户安排合理用水和节水计划		水泵运行无异常，无异常震动，消防水泵和不经常使用的水泵手动盘车灵活。				
2、设备、管道和阀门工作正常，无跑冒滴漏		3、按设备铭牌清晰，水泵盘根渗漏水在允许的范围内，水泵按规				

<p>规定对二次供水、蓄水池设施、设备进行清洗、消毒，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</p> <p>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</p> <p>5、限水、停水按规定时间通知用户</p> <p>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</p> <p>7、遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积泡水、泛水和长时间停水现象</p> <p>8、制定事故应急处理方案</p>	<p>定添加润滑黄油。</p> <p>水泵运行时产生的噪音符合环保、职业健康要求。</p> <p>设备、管道和阀门表面油漆光洁、无脱皮、无锈迹、无跑冒滴漏，有标识和水流方向指示。</p> <p>水池水位有明显标志，显示正确，无跑冒水现象。</p> <p>按规定对二次供水、蓄水池设施、设备进行清洗、消毒，各种证件齐全。</p> <p>水池、水箱周边整洁卫生，无二次污染，蓄水池入孔封闭良好，井盖上锁，通气孔用不锈钢纱网封隔。</p> <p>限水、停水按规定时间通知用户。</p> <p>排水系统通畅，雨水井、污水井无大量沉积物，汛期道路、车库无积水。</p> <p>污水池盖完好，管道、阀门、法兰、止回阀、阀门连接螺丝等无锈蚀，潜污泵运行正常、控制开关处于自动位置。</p> <p>水泵、污水泵控制柜（箱）内干燥、无灰尘、线路规范、接线紧固、图纸齐全，柜箱的开关、指示灯完好、颜色显示正常。</p> <p>消防电梯下的排污泵使用正常。</p> <p>对废水的排放进行管理，定期检查排污管道系统、沙井、排污设备等。对在规划设计中实施雨、污水分流的小区，严禁雨、污合流。</p> <p>制定事故应急处理方案。遇事故，维修人员在规定时间内进行抢修。</p>				
<p>(七) 空调系统</p> <p>1、中央空调系统运行正常，水塔运行正常且噪音不超标，无严重漏水现象</p> <p>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</p> <p>3、制定中央空调发送故障应急处理方案</p>	<p>3</p> <p>以下每发现一处不符合扣 0.2 分：制定中央空调系统应急处理并上墙，室内清洁、地面无水。</p> <p>冷冻机组应保持清洁完整、无锈蚀、无泄漏、螺栓紧固，电气部分应保持干燥，无漏油漏氟利昂，主机仪表显示状态正常。</p> <p>水泵电机运行正常、电机温度、电控柜功能正常、无异常杂音及碰撞冲击声。</p> <p>各种阀门开闭灵活、无漏水，管道保温层完好，无冷凝水。</p> <p>空气处理器、风机盘管、管道系统正常工作，冷却塔、风机盘管，无漏水现象，水泵出口压力正常，水压波动在规定范围内。</p>				

		<p>空调循环水定期进行加药，清洗等水处理，进行水质检测，水质符合要求，空气处理器、风机盘管的过滤网定期进行清洗。</p> <p>空调冷却塔产生的环境噪音、震动控制在规定范围内。</p> <p>设备铭牌及各种标识清晰、有标牌和保养负责人。</p> <p>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</p>				
(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				
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理，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， 每发现一处不符合扣 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				
秩序维护及车辆管理	9					
1、大厦基本实行封闭式管理	1	符合 1.0，不符合 0				
2、有专业秩序维护队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；秩序维护员熟悉小区的环境，文明值勤训练有素言语规范认真负责	2	符合 2.0，无专业秩序维护队伍扣 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，不符合 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				
环境卫生管理	10					
1、环卫设备完备，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、房屋共用部位共用设施设备无蚁害	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；楼梯扶栏、天台公共玻璃窗等保持洁净；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，与城市管理执法部门及工商行政管理部门合作管理	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、噪音等国家环保标准，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				
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，其它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 2.0，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				
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				
	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、提供便民有偿服务，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				
	合 计						

深圳市龙岗区物业管理优秀工业区标准及评分细则

企业（项目）名称：_____

填表时间：_____年____月____日

序号	标准内容	规定分值	评分细则	自得评分	评验人	专家评分	专家签名
一	基础管理	21					
	1、按规划要求建设，房屋及配套设施投入使用	1	符合 1.0，主要配套设施不完善时，每发现一处不合规扣 0.2				
	2、已办理承接查验手续（包括分户查验单、查验问题清单、物品及资料清册等等）	1	符合 1.0，每发现一处不合规扣 0.2				
	3、由一家物业服务企业实施统一专业化管理	1	符合 1.0，不符合 0				
	4、建设单位在租售厂房前。与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同. 双方责权利明确	1	符合 1.0，合同不是规定范本扣 0.5，合同写入违规内容扣 0.5，合同未在主管部门备案 0				
	5、在房屋销售合同签订时，购房人与物业服务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，协议不是规定范本扣 0.2，签订率每差 1%扣 0.1				
	6、按规定建立专项维修资金，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、续筹每发现一处不合规扣 0.5，未建立 0				
	7、房屋使用手册、装饰装修管理规定及管理规约等各项公众制度完善	1	完善 1.0，每发现一处不不完善扣 0.2				
	8、满足法定条件的物业项目，业主委员会按规定程序成立，并按章程履行职责	1	符合或未成立业主委员会 1.0，无业主委员会名单扣 0.2，无章程等相关制度扣 0.2，未备案 0				
	9、已成立业主委员会的物业项目，业主委员会与物业服务企业签订物业管理合同、双方责权利明确	1	符合或未成立业主委员会 1.0，合同不规定范本扣 0.5，合同写入违规内容扣 0.5，合同未在主管部门备案 0				
	10、物业服务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	符合或未成立业主委员会 1.0，不符合每处扣 0.5				
11、工业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 2.0，主要检查：物业管理服务工作程度、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度、资料管理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、物业服务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 0.5，不符合 0			
	13、物业服务企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率	1	符合 1.0，无计算机扣 0.5，未装备智能化设备扣 0.5			
	14、物业服务企业在收费、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及维修基金收支情况	1	执行有关规定 1.0，未执行 0；公开 1.0 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 0.2			
	16、建立业主及使用人档案、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，值班制度不符合扣 0.5，未设服务电话扣 0.5，发现一处处理不及时扣 0.2，没有回访录每次扣 0.1			
	18、定期向使用人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，未定期发单扣 0.2，无整改记录扣 0.2，满意率不达标扣 0.5			
	19、建立并落实便民维修服务承诺制、零修急修及时率 100%，返修率不高于 1%，并有回访记录	1	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			
	房屋管理与维修养护	11				
二	1、区内各建筑物标志明显、设立引路方向平面图和路标、驻工业区各单位名录标识在区内明显位置。企业铭牌及各类标识牌统一有序	1	符合 1.0。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。每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋使用用途扣 0.5（城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）			

	3、房屋外观完好、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，按规定清洗外墙、外立面，粉刷楼梯、公共走廊	2	符合 2.0. 房屋外墙是建材贴用的每发现一处落扣 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 0.2；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，无安全隐患或破损	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 0.1、有安全隐患每处扣 0.5（工商行政管理或城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）				
	5、空调安装位置统一，冷凝水集中收集。支架无锈蚀	1	符合 1.0、每发现一处不符合扣 0.1				
	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. 如发现一处不符合扣 0.1（城市管理综合执法部门已经下达整改通知的除外）				
	7、楼宇内楼梯、走道、扶手、天花板、吊顶等无破损；墙体整洁，无乱张贴；共用部位门窗、灯具、开关等功能良好；卫生间、水房等管理完好	1	符合 1.0，如发现一处不符合扣 0.2				
	8、共用楼梯、天台、通道、卸货平台等处无堆放工业原料、废料、杂物及违章占用等。天台隔热层无破损	1	符合 1.0，发现一处不符合扣 0.2				
	9、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，发现一处不符合扣 0.5（房屋安监部门已经下达整改通知的除外）				
	10、机器设备单位面积重量不超过楼板承重限度。无危及建筑结构的安全隐患	1	符合 1.0，发现一处不符合扣 0.5				
	共用设备管理	34					
	(一)综合要求	4					
三	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. 每发现一处不符合扣 0.2				
	2、设备及机房环境整治、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. 每发现-处不符合扣 0.2				

3、配备所需各种专业技术人员。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、供电设备设施运行状态正常，可操作部分悬挂的警示牌、标识等清晰明确；巡视、检测、维修、操作行为规范，记录完整；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，每发现一处不符合扣 0.2				
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. 按规定对应急电源设备（发电机）进行保养；储备足够的燃料；应急电源设备处以可随时启动状态	1	符合 1.0。每发现一处不符合扣 0.2				
(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，发现一次不符合扣 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、不符合 0				
(四)消防系统	7					
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	发现一处符合扣 0.2				
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，责任人不明确每发现一处扣 0.2				
4、制订突发火灾应急方案，在明显处设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通无阻	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、工业厂房装修需报消防部门审批.对装修过程严格监管，装修完成后经消防部门验收合格方可使用	1	符合 1.0。基本符合 0.5.不符合 0				

6、区内无火灾安全隐患，督促各用户与消防管理部门签订消防责任书	1	符合 1.0, 每发现一处安全隐患扣 0.5, 未签订消防责任书扣 0.5				
7、集体宿舍消防，用电有严格的管理规定，室内电线、插座安装规范，无安全隐患	1	符合 1.0, 基本符合 0.5, 不符合 0				
(五) 电梯系统	5					
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、电梯按规定时间运行，安全设施齐全，通风、照明及附属设施完好，轿厢、并道、机房保持整洁	1	每发现一处不符合扣 0.2				
3、电梯由专业队伍维修保养；维修、操作人员持证上岗；货运电梯由专人管理操作，严禁超载，客梯严禁载货	1	符合 1.0. 每发现一处不符合扣 0.2				
4、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				
5、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	8	<p>以下每发现一处不符合扣 0.2 分：</p> <p>无因设备、管理等事故而造成的长时间停水。</p> <p>水泵运行无异声，无异常震动，消防水泵和不经常使用的水泵手动盘车灵活。</p> <p>设备名牌清晰，水泵盘根渗漏水在允许的范围内，水泵按规定添加润滑油。</p> <p>水泵运行时产生的噪音符合环保、职业健康要求。</p> <p>设备、管道和阀门表面油漆光洁、无脱皮、无锈迹、无跑冒滴漏，有标识和水流方向指示。</p> <p>水池水位有明显标志，显示正确，无跑冒水现象。</p> <p>按规定对二次供水、蓄水池设施、设备进行清洗、消毒，各种证件齐全。</p> <p>水池、水箱周边整洁卫生，无二次污染，蓄水池入孔封闭良好，井盖上锁，通气孔用不锈钢纱网封隔。</p> <p>限水、停水按规定时间通知用户。</p> <p>排水系统通畅，雨水井、污水井无大量沉积物，汛期道路、车库无积水。</p>				

<p>1、建立工业区用水、供水管理制度，积极协助用户安排合理用水和节水计划。</p> <p>2、设备、管道和阀门工作正常，无跑冒滴漏3、按规定对二次供水、蓄水池设施、设备进行清洗、消毒，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</p> <p>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5、限水、停水按规定时间通知用户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7、遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积泡水、泛水和长时间停水现象</p> <p>8、制定事故应急处理方案</p>		<p>污水池盖完好，管道、阀门、法兰、止回阀、阀门连接螺丝等无锈蚀，潜污泵运行正常、控制开关处于自动位置。</p> <p>水泵、污水泵控制柜（箱）内干燥、无灰尘、线路规范、接线紧固、图纸齐全，柜箱的开关、指示灯完好、颜色显示正常。</p> <p>消防电梯下的排污泵使用正常。</p> <p>对废水的排放进行管理，定期检查排污管道系统、沙井、排污设备等。对在规划设计中实施雨、污水分流的小区，严禁雨、污合流。</p> <p>制定事故应急处理方案。遇事故，维修人员在规定时间内进行抢修。</p>			
<p>(七)空调系统</p>	<p>3</p>	<p>以下每发现一处不符合扣 0.2 分：</p> <p>制定中央空调系统应急处理并上墙，室内清洁、地面无水。冷冻机组应保持清洁完整、无锈蚀、无泄漏、螺栓紧固，电气部分应保持干燥，无漏油漏氟利昂，主机仪表显示状态正常。</p> <p>水泵电机运行正常、电机温度、电控柜功能正常、无异常杂音及碰撞冲击声。</p> <p>各种阀门开闭灵活、无漏水，管道保温层完好，无冷凝水。空气处理器、风机盘管、管道系统正常工作，冷却塔、风机盘管，无漏水现象，水泵出口压力正常，水压波动在规定范围内。</p> <p>空调循环水定期进行加药，清洗等水处理，进行水质检测，水质符合要求，空气处理器、风机盘管的过滤网定期进行清洗。</p> <p>空调冷却塔产生的环境噪音、震动控制在规定范围内。</p> <p>设备铭牌及各种标识清晰、有标牌和保养负责人。</p> <p>中央空调系统出现运行故障后，维修人员应在规定时间内到达现场进行维修。</p>			
<p>(八)供暖供气系统</p>	<p>2</p>				
<p>1、锅炉供暖设备、煤气设备、燃气设备完好，运</p>	<p>1</p>	<p>符合 1.0，不符合 0</p>			

	行正常；北方地区冬季供暖居室内温度不得低于16℃						
	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				
四	共用设施管理	4					
	1、共用配套设施完好，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、工业区范围内的道路通畅，路面平坦	1	符合1.0，每发现一处不符合扣0.2				
五	秩序维护及车辆管理	9					
	1、工业区基本实行封闭式管理	1	符合1.0，每有一起不符合扣0.2				
	2、有专业秩序维护队伍，实行24小时值班及巡逻制度，秩序维护员熟悉工业区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责	2	符合2.0，无专业秩序维护队伍扣1.0，值班及巡逻记录等不规范每处扣0.2				
	3、结合工业区特点，制订安全防范措施，对货物(产品、设备)出门实行凭证通行制度	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，未实行通行制度扣0.5				
	4、进出工业区各种车辆管理有序，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，不符合0				
	5、工业区内停车场有专人疏导，管理有序，排列整齐	1	符合1.0，基本符合0.5，不符合0				
	6、室内停车场管理严格，出入有登记	1	符合1.0，基本符合0.5，不符合0				
	7、非机动车辆有集中停放场地，管理制度落实，管理有序，停放整齐，场地整洁	1	符合1.0，基本符合0.5，不符合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	11					
	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，定期进行卫生灭杀	1	每发现一处垃圾扣 0.1，未达到垃圾日产日清 的扣 0.3，未定期进行卫生消毒灭杀扣 0.3				
	4、对有毒、有害工业垃圾管理严格按照规定分装，不得与其它垃圾混杂	1	符合 1.0，不符合 0				
	5、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；楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持洁净；工业区内共用场地无纸屑、烟头等废弃物	2	符合 2.0，每发现一处不符合扣 0.2				
	6、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				
	7、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜	1	符合 1.0，不符合 0				
	8、工业区内废水、废气、废烟、噪音等国家环保标准，无有毒、有害物质；贮放、清运管理有序；房屋外墙无污染；各类排气口安装统一有序，无安全隐患	2	符合 2.0，发现一次环保部门下放整改通知扣 0.5，其它每发现一处不符合扣 0.2				
七	绿化管理	3					
	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，其它每发现一处不符合扣 0.2				
	3、绿地无纸屑、烟头、石块等杂物	1	符合 1.0，每发现一处不符合扣 0.2				
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，遵守工业区的各项管理规定	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0				
	2、设有学习宣传园地，宣传工业区管理、卫生、治安、消防等方面的知识，开展积极健康向上的活动；宿舍区设信息公告栏；设有文化体育活动场所	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0				
	3、区内的公共娱乐场所未发现重大违纪违法案件	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合				
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、提供便民有偿服务，开展多种经营	1	符合 1.0，基本符合 0.5，不符合 0				

	3、本小区物业管理经营状况	1	盈利 1.0, 持平 0.5, 亏本 0				
	合 计						