2017年度全区城市物业管理优秀大厦评分表

（ 年 月 日）

考评项目：

现场考评组评分：

**第二部分 现场考评组**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标准内容 | 规定分值 | 评分细则 | 实际得分 | 备注 |
|  | 房屋管理与维修养护 | 7 |  |  |  |
| 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 | 1、  无大厦示意图或大厦首层平面图扣0.2分2、  路标、组团标识不清晰一处扣0.1分3、  楼层标号标志不明显一处0.1分4、  大厦没有客户水牌扣0.3分 |  |  |
| 2、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，无擅自改变房屋用途现象。 | 2 | 1、外观完好、整洁、无损，一处不符扣0.2分2、无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂，一处不符扣0.1分3、存在擅自改变房屋用途的现象，每一处扣0.5分 |  |  |
| 3、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；空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架无锈蚀。 | 2 | 1、外招牌、广告牌、霓虹灯有管理制度，合法手续，并按规定设置，一项不符扣0.2分2、 未按制度定期清洁扣0.1分3、 外观整洁统一美观，不符一处扣0.1分4、未定期检查扣0.2分5、有安全隐患或破损一处扣0.5分 |  |  |
| 4、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 | 1、没有房屋装饰装修规定扣0.5分2、 有房屋装饰装修规定，执行中有违规一处扣0.2分3、有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扣1.0分 |  |  |
| 小记 |  |  |
| 二 | 共用设备管理 | 35 |  |  |  |
| （一）共用设施设备完好，管理和运行状况良好1、设施设备专业管理人员配置合理，岗位责任明确，工作认真负责2、建立设施设备总账、台账、设备卡，记录完整3、设施设备管理制度运行、维护、保养、检查等管理制度健全4、年、季、月度设施设备维护、保养计划周密，并按计划实施5、日常设施设备检修、巡视、保养、紧急情况处理等记录齐全6、小修、急修及时率100％，记录完整7、未发生重大管理责任事故 | 5 | 1、未配置有专业管理人员的，扣0.2分2、设施设备总账、台账、值班记录不清晰，设备卡缺失的，每缺少一项扣0.2分3、设施设备管理制度每缺少一项，扣0.2分4、日常设施设备检修等记录不清晰，缺失的，每发现一处扣0.2分5、设施设备房相关工具、备品等堆放混乱的，扣0.2分6、曾发生重大管理责任事故的，扣1分 |  |  |
| （二）室外共用管线、管道和道路管理1、室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线；2、排水排污管道通畅3、雨水井、化粪池定期巡检、疏通与清掏，无堵塞、无外溢现象，记录完整4、道路通畅，路面整洁平整5、路面井盖无缺损、无丢失，井盖表面标志清晰 | 2 | 1、管线走线混乱的，每发现一处扣0.2分2、排水排污管道有杂物、堵塞现象的，每发现一处扣0.2分3、雨水井、化粪池堵塞，每发现一处扣0.2分，无巡检记录，记录不清晰的，扣0.2分4、路面存在堵塞、脏、乱的现象，每发现一处扣0.2分5、路面井盖有缺损、丢失、井盖表面标志不清晰的，每发现一处扣0.2分 |  |  |
| （三）设备机房管理1、设备系统图、操作规程、岗位责任制、应急预案流程图、定置图、特种作业人员资格证书等齐全，张贴于机房明显位置2、交接班制度完善3、仪器仪表运行正常、数据准确4、设备管线标志清晰5、有环境要求的设备机房，温、湿度在规定范围内6、机房整洁、无渗漏、无积水、无杂物堆放，设备表面无积尘、无锈蚀7、机房防鼠措施得当，防鼠板质材、规格，防鼠网，防鼠药物投放等符合规范要求8、设备噪音符合规范要求 | 2 | 1、设备系统图、操作规程、岗位责任制等未上墙的，每发现一处扣0.2分2、交接班记录不清晰，缺失的，扣0.2分3、仪器仪表运行不正常、数据有误的，扣0.2分4、设备管线标志缺失、不清晰的，扣0.2分5、有环境要求的设备机房，温、湿度不在规定范围或缺少温、湿度计量设施的，扣0.2分6、机房卫生差，设备有积尘、锈蚀的，扣0.2分7、防鼠设施缺失的，扣0.2分8、设备噪音超出规定范围的，扣0.2分 |  |  |
| （四）设备备品、备件的库房管理有序1、建立完善的备品、备件采购、出入库管理等制度及流程2、根据配件的存放要求进行分类存放，并定期检查3、对危险品、重要及有特殊要求备品、备件单独存放，并建立相应的检查管理制度4、建立重要备品、备件的报废管理制度并有相应记录 | 2 | 1、相关制度及流程缺失，扣0.2分2、配件存放混乱，未进行定期检查，扣0.2分3、对危险品等重要备品管理混乱，无检查管理制度的，扣0.5分4、相关报废制度缺失，无记录的，扣0.2分 |  |  |
| （五）供电系统管理1、管理制度与措施符合专业要求，执行严格，运行、维修、保养、巡检记录完整2、限电、停电有明确的审批流程3、停、送电严格执行操作票制度4、变配电室安全警示牌配置齐全5、高压用具配备齐全，并年检合格6、后备电源设备定期检测，符合应急使用要求7、有完善的停电应急处理方案和临时用电管理措施8、公共照明正常 | 2 | 1、管理制度与措施缺失，记录不规范，不清晰、有缺失的，扣0.2分2、安全警示牌等标识缺失的，扣0.2分3、高压用具缺失，不按规定年检的，扣0.5分4、后备电源设备未按规定检测的，扣0.5分5、公共照明不正常，设备无编号的，扣0.2分 |  |  |
| （六）弱电系统管理1、系统设备配置齐全、运行正常、现场测试符合要求2、系统及子系统运行、维修、保养、巡检计划周全、记录完整3、监控录像图像清晰，按规定时间保存备查4、中央控制室管理实行24小时专人值班制度 | 2 | 1、系统设备有缺失、运行有故障的，发现一处扣0.2分2、系统及子系统运行、维修、保养、巡检计划、记录有缺失，不规范，不清晰的，每发现一处扣0.2分3、监控录像不清晰，有损坏，未按规定时间保存的，每发现一处扣0.2分4、中央控制室制度缺失，值班不正常的，扣0.5分 |  |  |
| （七）消防系统管理1、消防设施设置平面图、火警疏散示意图按幢设置在楼层明显位置2、消火栓柜、消防卷帘、灭火器、疏散指示灯、应急灯及应急工具等消防设施完好、有效，并定期组织检验、维修3、消防水泵、管网、闸门等设备运行正常，测试、维修、保养记录完整，水压正常4、安全疏散通道畅通，疏散标志和示意图设置合理、醒目5、区域消防通道畅通，无杂物堆放，无违章占用 | 7 | 1、消火栓柜、消防卷帘、灭火器等消防设施有缺失，失效，每发现一处扣0.5分；未定期检修，每发现一处扣0.2分2、消防水泵、管网、闸门等设备运行不正常，测试、维修、保养记录不清晰，有缺失的，每发现一处扣0.2分3、消防水压未达到规定范围的，扣0.5分4、相关安全标示缺失、不清晰、不合理，每发现一处扣0.2分5、消防通道堵塞，堆放杂物，被违章占用等，每发现一处扣0.5分 |  |  |
| （八）电梯系统管理1、准用（合格）证、紧急电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置2、电梯维修保养合同规范，监管措施得力3、电梯机房通风、照明情况良好4、电梯轿厢、井道内保持清洁，轿厢广告设置有序，无乱贴、乱画5、电梯运行平稳，维修、保养、检修记录完整6、机房配置的专用工具齐全，使用方便7、电梯机房配有平层标志线8、电梯按合同约定时间运行，出现故障，维修人员规定时间内到达现场 | 3 | 1、准用（合格）证、紧急电话和乘客注意事项等标识缺失的，扣0.5分2、维保合同签订不规范，约定不清晰的，扣0.5分3、电梯机房通风、照明等设施设备缺失，运行不正常的，扣0.2分4、电梯桥厢、井道内等清洁卫生差、存在乱贴、乱画等情况，扣0.2分5、电梯维修、保养、检修记录不规范、不清晰，有缺失的，扣0.5分6、机房配置专用工具有缺失的，扣0.2分7、电梯机房未配有平层标志线的，扣0.2分8、电梯未按约定时间运行，出现故障，反应慢的，扣0.5分 |  |  |
| （九）给排水系统管理1、备有《二次供水卫生许可证》，水质定期检测，符合卫生标准，人员持证上岗2、给排水及中水系统设备完好、运行正常，日检查，月、季、年保养制度完善3、水箱盖设有密封条、防蚊网并上锁，水箱周边无污染源，定期清洗、消毒、检查记录完整4、水泵、阀门、管网等设备名称、流向、运行状态标志清晰，无锈蚀、无跑冒滴漏、无污染5、限水、停水有审批流程，按规定时间通知用户 | 3 | 1、《二次供水卫生许可证》缺失，扣0.5分；未定期进行水质检查，扣0.2分；人员未执证上岗，扣0.2分2、设备运行检查记录缺失，不规范，扣0.2分；保养制度缺失或不完善扣0.2分3、水箱无相应的防护措施，扣0.2分；水箱周边卫生差，未定期清洗、消毒、检查，每发现一处扣0.2分4、设备名称、流向等标识缺失、不清晰、不整洁，每发现一处扣0.2分5、限水、停水等未按规定通知用户的，扣0.2分 |  |  |
| （十）空调系统管理1、空调系统运行正常，水质符合标准，冷却塔运行正常且噪音不超标，管道，阀件及仪表完好，无跑、冒、滴、漏现象2、空调系统日常巡查、维修、养护及排除故障流程符合技术规范3、空调系统发生故障，维护人员在规定时间内到达现场维修，记录完整4、新风、送排风系统工作正常，管道和过滤装置定期清洗、消毒，符合卫生要求 | 3 | 1、冷却塔噪音超标，管道、阀件、仪表缺失的，扣0.2分，管道有跑、冒、滴、漏的现象，每发现一处扣0.2分2、无日常巡检记录、相关技术规范缺失的，扣0.5分3、空调系统出现故障维修不及时的，扣0.5分4、新风、送排风系统管道和过滤装置未定期清洗、消毒，不符合卫生标准的，每发现一处扣0.2分 |  |  |
| （十一）避雷系统管理1、备有避雷设施位置平面图2、避雷设施定期检查、测试，记录完整 | 1 | 1、避雷设施位置平面图缺失，扣0.2分2、未定期检查、测试的，扣0.2分，相关记录缺失的，扣0.2分 |  |  |
| （十二）节能降耗计划与措施1、建立能耗定期监控、统计、分析制度2、制定节能降耗计划与实施方案3、通过管理创新、技术改造，达到明显节能效果 | 3 | 1、相关制度缺失，扣0.5分2、缺相关计划与实施方案的，扣0.5分 |  |  |
|  | 小记 |
| 四 | 秩序及车辆管理 | 13 |  |  |  |
| 1、大厦基本实行封闭式管理 | 1 | 1、建立人员、物品、车辆出入管理制度，未建立扣0.2分2、大厦岗位分布不合理，存在治安盲点扣0.2分3、建立了岗位工作规程，并认真执行，未建立扣0.2分 |  |  |
| 2、有专业秩序维护员队伍，实行24小时值班及巡逻制度；秩序维护员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 | 1、建立值班及巡逻制度，并认真执行，未建立扣0.4分，每发现值班及巡逻记录一处不规范扣 0.2分2、询问秩序维护员员对大厦的熟悉情况，不熟悉扣0.2分3、建立培训、训练计划，并认真落实，每发现一人不文明执勤、言语不规范扣0.2 分  |  |  |
| 3、结合大厦特点，制订安全防范措施 | 1 | 1、确保大厦特殊部位，建立安防范措施，未完成扣0.4分2、建立了相关的应急处理规程，未建立扣0.4分，不完善扣0.2分 |  |  |
| 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 | 1、建立了停车场管理规定，并认真执行，未建立扣0.5分2、车场的标识、标志、标线不清晰、完善扣0.3分3、查现场交通顺畅、不影响行人安全，有堵塞及影响行人安全现象扣0.2分 |  |  |
| 5、大厦外停车场有专人疏导，管理有序，排列整齐；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定保管合同。 | 2 | 1、建立了停车场管理规程，并认真执行，未建立扣0.3分2、有人规范疏导车辆，出入有序，未设专人扣0.5分3、车辆排列整齐，每发现一辆停放不整齐扣0.2分4、车辆停放未按照规定收费扣0.5，未在显要位置进行明码标价扣0.2分5、提供车辆保管服务未另行签定保管合同扣0.5分 |  |  |
| 6、室内停车场管理严格，出入登记；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定保管合同。 | 2 | 1、建立了室内停车场管理规程，并认真执行，未建立扣0.3分2、车辆出入记录完善，未作记录扣0.5，每发现一处记录不完善0.1分3、停车场内的交通标识完善、完好，不完善扣0.2分4、车辆停放未按照规定收费扣0.5，未在显要位置进行明码标价扣0.2分5、提供车辆保管服务未另行签定保管合同扣0.5分 |  |  |
| 7、非机动车辆集中停放场地，管理制度落实, 停放整齐, 场地整洁；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定保管合同。 | 2 | 1、建立了非机动车辆管理制度，未建立扣0.4分2、非机动车辆集中停放、整齐，每发现一处乱停乱放扣0.2分3、场地不整洁扣0.2分4、车辆停放未按照规定收费扣0.5，未在显要位置进行明码标价扣0.2分5、提供车辆保管服务未另行签定保管合同扣0.5分 |  |  |
| 8、危及人身安全处设有明显标志和防范措施 | 2 | 1、危及人身安全处未设置明显标识，每发现一处扣0.2分2、突发事件（或事故现场）产生危及人身安全处，未建立防范措施扣0.5分 |  |  |
| 小记 |  |  |
| 五 | 环境卫生管理 | 10 |  |  |  |
| 1、垃圾日产日清；定期进行卫生消毒灭杀 | 2 | 1、未达到垃圾日产日清的扣0.5分2、垃圾桶、果皮箱有满溢现象，发现一处扣0.1分3、未定期进行卫生消毒灭杀的扣0.2分 |  |  |
| 2、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 | 1、发现一处房屋共用部位乱贴、乱画扣0.2分2、每发现一处共用部位不洁净扣0.2分3、每发现一处共用场地有纸屑、烟头等废弃物扣0.2分 |  |  |
| 3、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 | 3 | 1、商业网点相关经营许可证扣0.5分2、未建立商场管理制度扣0.5分3、不符合卫生标准扣0.3分4、每发现一处乱设摊点、广告牌或乱贴、乱画现象扣0.2分  |  |  |
| 4、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜 | 1 | 1、未建立饲养宠物、家禽、家畜管理规定0.5分2、发现违反规定饲养宠物、家禽、家畜扣0.5分 |  |  |
| 5、制定扰民噪音源管理协调方案，大厦内排烟、排污、噪声等符合国家环保标准，外墙无污染 | 2 | 1、未制定制定扰民噪音源管理协调方案扣0.2分2、定期检查环境污染、噪音情况，每发现一处不符合国家环保标准扣0.2分，环保部门每下发一次整改通知扣0.5分3、发现外墙有污染扣0.2分 |  |  |
| 小记 |  |  |
| 六 | 绿化管理 | 5 |  |  |  |
| 1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象 | 1 | 1、绿地符合绿化规划（设计）要求，不符合扣0.5分2、每发现一处绿化被破坏、践踏、占用现象扣0.3分 |  |  |
| 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 | 1、建立绿化保养检查计划、并认真执行，未建立扣0.2分2、绿化管理不善，长势不好扣0.5分3、发现绿化有病虫害、斑秃现象扣0.3分 |  |  |
| 3、绿地无纸屑、烟头、石块等杂物；乔灌树木无悬挂杂物及晾晒物品。 | 1 | 1、绿化地（含内摆花卉）每发现一处有纸屑、烟头、石块等扣0.2分2、发现一处乔灌树木悬挂有杂物或晾晒物品扣0.2分 |  |  |
| 4、对大厦内部、天台、屋顶等绿化有管理措施并落实 | 2 | 1、建立绿化管理制度，并认真执行，未建立0.5分2、发现绿化枯萎、无人管理现象扣0.3分 |  |  |
| 小记 |  |  |
| 总计 |  |  |
| 综合点评 | 评委签名： |