

盐池县住房和城乡建设局文件

盐建发〔2024〕143号

关于规范盐池县住宅小区物业管理工作 考核办法的通知

盐州路街道办事处、各物业服务企业：

为提升我县住宅小区物业管理水平，创建宜居的城市环境，根据《吴忠市物业服务企业信用信息管理实施办法（试行）》文件要求，结合《盐池县普通住宅小区物业服务等级标准》，现对我县住宅小区物业管理考核工作进一步明确，对各物业企业实行奖罚机制，现将有关事宜通知如下：

一、考核对象

盐池县范围内物业服务住宅小区、自管小区

二、考核原则

开展物业服务考核工作，实行公开、公平、公正原则，采取分类考评的方式，主要考核部门为社区（村）、街道，住建部门，分半年度、年度考核以及年度信用等级测评，重点考核物业服务项目管理实效，突出企业的实绩和物业服务水平。

三、考核方式及分值

（一）考核方式

1.日常考核

（1）商品房住宅小区

由街道办、乡镇牵头属地社区（村）负责考核小区半年及全年两次的物业服务工作，考核标准参照《盐池县普通住宅小区物业服务等级标准》，具体为日常工作考核 80 分+居民满意度考核 20 分。

（2）老旧小区（物业托管）

由街道办、乡镇牵头属地社区（村）负责考核小区半年及全年两次的物业服务工作，考核标准参照《盐池县老旧小区物业管理考核细则》，具体为日常工作考核 90 分+居民满意度考核 10 分。

（3）老旧小区（自管）

由街道办、乡镇牵头属地社区（村）负责考核小区半年及年终两次服务工作，考核标准参照《盐池县居民自管小区考核细则》，考核分值为 100 分，半年考核占比 40%，年终考核占比 60%。

2.年度信用等级评定

根据《吴忠市物业服务企业信用信息管理实施办法（试行）》要求，住建局房管办牵头，街道办、乡镇及属地社区（村）配合，

对每个物业服务企业随机抽取一个服务小区进行评定，良好行为认定总分值 465 分、不良行为认定总分值 425 分。物业服务企业信用信息实行记分制，基础分值为 100 分，根据《吴忠市物业服务企业信用信息记分标准》分类予以相应加分、减分，所有行为的加减分自正式文件生效之日起有效期三年，过期自动取消计分。经累计加减后，得出企业最终信用分值。根据企业信用分值及物业主管部门发布的分值档次，确认物业服务企业实时信用等级。

（二）考核等级划分

1.日常考核

（1）商品房住宅小区 90 分（含）及以上为优秀，85 分（含）-90 分为良好，75 分（含）-85 分为合格，75 分以下为不合格（以上分值包括附加分）。

（2）老旧小区（物业管理）

90—100 分为 A 级（优秀），按照《盐池县老旧小区物业管理实施方案》标准全额发放补助资金；

80—90 分为 B 级（良好），按照《盐池县老旧小区物业管理实施方案》标准发放 80% 补助资金，剩余 20% 在下季度考核达到 A 级时，连同该季度补助资金全额发放；

80 分以下为 C 级（不合格），按照《盐池县老旧小区物业管理实施方案》标准发放 50% 补助资金，连续三次考核不合格暂停发放剩余 50% 补助资金，并建议业委会及业主自治小区解聘该物业服务企业。

（3）老旧小区（自管）

总分值 100 分，两次考核总分满 85 分的小区，按照《盐池县老旧小区物业管理实施方案》发放奖补资金。

2.年度信用等级评定

(1) 信用分在 140 分（含）以上为且比例不超过入库项目 10%的信用等级为 AAA 级；

(2) 信用分在 140 分（含）以上但不在前 10%的、信用分在 120（含）至 140 之间为的信用等级为 AA 级；

(3) 信用分在 90（含）至 120 之间为的信用等级为 A 级；

(4) 信用分在 70（含）至 90 之间为的信用等级为 B 级；

(5) 信用分在 70 以下的信用等级为 C 级；

(6) 新注册、已注册成立物业公司但未承接物业服务的信用等级为 X，不纳入评比管理序列。

(三) 有下列情况之一的企业直接列为不合格企业，且在住宅小区物业管理工作信用等级评定中列为不合格企业

- ①有重大违法行为记录的；
- ②发生重大安全责任事故的；
- ③因物业服务管理不善而发生业主群体上访事件的；
- ④在省、市、区重大考评活动中存在严重过失、影响考评结果的；
- ⑤在物业专项维修资金使用申报过程中弄虚作假的；
- ⑥其他严重影响物业管理行业形象、有损业主利益的情况。

四、考核内容

1.考核内容由综合管理、房屋管理、共用设施维护、绿化养护、保安保洁等组成，根据不同物业服务类型参考对应的考核内容及对应分值。

2.附加分值考核内容主要为本年度内街道各项重点工作，具体内容及考核分值分配由街道办另行规定。

五、考核结果运用

1.对考核结果为优秀或等级评定为 AAA 级物业服务企业全县范围内表彰，并优先推荐承接盐池县内小区物业服务工作，涉及补助资金的全额补助。

2.对考核结果为良好、合格或等级评定为 AA、A、B 级物业服务企业免于奖惩，涉及补助资金的按相关文件执行。

3.对考核结果为不合格或等级评定为 C 级物业服务企业全县通报，涉及补助资金的给予扣减处理，并提出意见限期整改。对连续两年考核不合格的物业服务企业，报县住建局房管办备案，建议取消其盐池县住宅小区物业管理投标资格。

所有考核结果均于考核结束后报住建局房管办备案。

本《考核办法》自 2024 年 8 月 31 日起施行，街道办事处可根据实际工作开展进行适当调整，本办法的最终解释权归住建局房管办。

盐池县住房和城乡建设局

2024 年 8 月 13 日

(此件公开发布)

