

附件一

A 类高档商品房小区清册

序号	小区名称	小区地址	所属物业	实际面积
1	南庭阁	周康路 129 弄	恺特物业	31674.22
2	东丰林居	康沈路 2588 弄	外经贸物业	60228.57
3	印象春城	年家浜东路 129 弄	世茂天成	391360.76
4	明天华城	周星路 500 弄	锐翔上房	282215.54
5	繁荣华庭	繁荣路 266 弄	宏赞环境	163237.63
6	绿地景汇佳苑	周浦镇繁荣路 128 弄 1-170 号，横桥路 69 弄	欣周物业	213978.87
7	御沁园 2 地块	周浦镇周康路 869 弄	万科物业	251746.45
8	御沁园 1 地块	周康路 868 弄	家利物业	131751.58
9	海棠名苑一期	周东南路 599 号	联源物业	235443.01
10	海棠名苑二期	瑞建路 88 弄、周园路 1680 弄、周园路 1800 弄、沈梅东路 355 弄	联源物业	236657.51
11	海棠名苑三期	沈梅东路 300 弄	联源物业	197838.74
12	梓潼佳苑	上南路 7718 弄	知顺物业	53590.63
13	朗格苑	蓝靛路 1488 弄	阳光城物业	50236.91
14	保利艾轩	周浦镇蓝靛路 1688 弄	保利翰物业	164886.89
15	河畔清园	上海市浦东新区祝家港路 399 弄	晟湖物业	125148.51
16	臻悦新都	康达路 118 弄	绿地物业	103920.29
17	康桥国际花园	康沈路 1199 弄 1-31 号	新城万嘉	181829.24
18	云汀苑	年家浜东路 168 弄 1-21 号	陆家嘴物业	74101.83
19	丰和雅苑 (公租 4/6)	周东南路 350-360 (双)、388 弄 1-8 号；韵涛路 139 号	浦房集团	37608.09
20	鼎盛雅苑	周汇路 158 弄 1-27 号，100-144 号 (双)，162-180 号 (双)	浦房集团	183498.82
合计：				3,170,954.09

附件二

B 类普通商品房小区清册

序号	小区名称	小区地址	所属物业	实际面积
1	泰苑公寓	上南路 7992 弄	正福物业	42132.73
2	沈默花苑	韵浦路 167 弄	东泰物业	83333.4
3	汇福家园吉祥里	瑞和路 555 弄	宏赞环境	192420.39
4	汇福家园颐谷北苑	周泰路 32 弄	宏赞环境	79261.72
5	汇福家园颐谷南苑	周泰路 68 弄	宏赞环境	96718.61
6	汇福家园平安里（南）	周秀路 118 弄	宏赞物业	73873.27
7	中园新村	年家浜 339 弄	汇华物业	6139.68
8	百花新村一区	祝家港路 155 号	汇华物业	24986.07
9	汇华花园	年家浜路 428 弄	汇华物业	14204.17
10	汇腾苑	瑞浦路 611 弄、612 弄	宏赞环境	148453.27
11	汇福家园昌盛里（北）	周秀路 336 弄	盈尚物业	58361.69
12	汇福家园昌盛里（南）	周秀路 398 弄	盈尚物业	73913.64
13	汇福家园兴盛里（北）	周秀路 168 弄	金玉兰物业	87322.55
14	汇福家园兴盛里（南）	周秀路 278 弄	金玉兰物业	52848.19
15	汇福家园安康里（东）	瑞福路 196 弄	金玉兰物业	80146.22
16	汇福家园安康里（西）	瑞福路 52 弄	金玉兰物业	66304.52
17	汇福家园健康里	瑞和路 900 弄	金玉兰物业	133183.9
18	汇福家园祥和里（东）	周阳路 259 弄	宏赞环境	87582.9
19	汇福家园祥和里（西）	周阳路 258 弄	宏赞环境	88609.2
20	汇福家园华盛里（北）	周秀路 516 弄	金玉兰物业	65891.75

21	汇福家园华盛里 (南)	瑞和路 1120 弄	金玉兰物业	42337.72
22	汇福家园德康里	瑞和路 935 弄	金玉兰物业	86603.37
23	汇福家园德贤里	瑞和路 891 弄	金玉兰物业	74043.76
24	汇福家园平安里 (北)	周秀路 26 弄	金玉兰物业	43548.26
25	汇福家园泰顺里	周阳路瑞安路 699 弄	金玉兰物业	88163.85
26	汇福家园泰和里	瑞安路 700 弄	金玉兰物业	61157.96
27	汇福家园泰丰里	周阳路 399 弄	金玉兰物业	76400.81
28	龙威茗庭	周康路 169 弄	恺特物业	51413.09
29	金源别墅	葡萄园新村 46-63 号	康万物业	4670.14
30	金源商厦	康沈路 1620 弄	康万物业	20993.18
31	安康新村	川周公路 4005 弄	名东物业	55679.53
32	中城苑	瑞安路 80 弄	名东物业	110845.27
33	长征小区	小云台街 205 号; 217-235 号	南发物业	1407.9
34	里仁一村	年家浜路 468、470、472 号	南发物业	3160.4
35	水厂公寓	周东路 245、247 号	南发物业	2253.84
36	立雪苑	中大街 134 弄	南发物业	41559.71
37	水上新村	顾家宅 52、54、56 号	南发物业	2800
38	贤兴小区	康沈路 1697 弄 60 号	启沅物业	9209.38
39	文馨园	川周公路 4293 弄	启沅物业	54021.65
40	菱翔苑	年家浜路 501 弄、461 弄、425 弄	启沅物业	204373.09
41	小上海新城	川周公路 4318 弄	启沅物业	209168.82
42	东方晶华园	康沈路 1758 弄	启沅物业	79846.42
43	溢泽华庭	关岳路 39 弄 1-22 号	启沅物业	14450.1
44	繁荣馨苑	繁荣东路 128-148、152-208(双)号、 150 弄 1-17 号;周东南路 60-64(双)、 88 号	启沅物业	92640.49
45	西大街 124、130 号	西大街 124、130 号	羨华物业	2965.94

46	南郊花园	沪南公路 3633 弄、周康路 118 弄	启沅物业	97810.31
47	申雅苑	关岳路 338 弄	羨华物业	81262.64
48	粤亮湾景苑	周市路 39 弄	澍骏物业	113742.73
49	安康新村南区	川周公路 4003 弄	万晟企业	11240.94
50	安康新村北区	川周公路 4020 弄	万晟企业	14104.18
51	周东二村	周东路 558 号	万晟企业	18695.76
52	公元新村西区	康沈路 1502 弄	万晟企业	13909.7
53	汇枫公寓	康沈路 3001 弄	羨华实业	80332.53
54	百花二区	祝家港路 136 号	欣周物业	23228.8
55	南八创欣公寓	康沈路 1883 弄	欣周物业	20215.18
56	新雅公寓	年家浜西路 339 弄 14-15 号	欣周物业	2142
57	葡萄园新村	康沈路 1870 弄	恺特物业	20694.65
58	周浦新村	沪南路 3601 弄	恺特物业	9783.61
59	振兴楼	瓦屑振兴路 68 号	欣周物业	3386
60	惠浦公寓	康沈路 1870 弄	恺特物业	18728.42
61	莲花二村	周东路 368 弄	欣周物业	18000
62	月桂丽都园	东八灶 63 弄 80 支弄 88 号	欣周物业	43771.43
63	金龙新苑	中大街 108 弄 2 支弄	欣周物业	13817.57
64	莎海公寓	周东路 458 弄	欣周物业	17387.3
65	繁荣安居	繁荣东路 159 弄	欣周物业	208485.72
66	逸亭佳苑	年家浜路 2,6-26 号（双），30-60 号（双），年家浜路 28 弄 1-5,8-16 号等	鑫通物业	77476.1
67	龙凤公寓	建设路 60 弄	鑫源物业	5219.06
68	果园二村	康沈路 1936 弄 83-119 号	鑫源物业	38738.79
69	康馨苑	上南路 6932 弄	鑫源物业	18715.23
70	龙泽家园	横桥路 118 弄、136 弄	鑫源物业	48119.19
71	佳玉公寓	西南弄 35 弄	鑫源物业	4345.3

72	大富苑	康沈路 1929 弄	鑫源物业	37994.37
73	达城锦园	康弘路 428 弄	盈尚物业	90018.5
74	海尚乐苑	周邓公路 6600 弄	盈尚物业	114410.57
75	瑞阳苑	瑞阳路 81、351 弄、瑞意路 428 弄	友全物业	131784.67
76	欧风家园	瑞浦路 399 弄、77 弄	友全物业	179873.09
77	安阁苑	瑞安路 211 弄、瑞阳路 693 弄、瑞和路 350 弄	友全物业	137294.23
78	信诚丽都苑	周市路 308 弄 1-21 号等	盈尚物业	111367.74
79	汇丽苑	关岳路 229 弄	悦聘物业	210904.98
80	圣鑫苑	川周公路 4058 弄	悦聘物业	286740.09
81	汇华南园	年家浜路 371 弄	正福物业	6359.47
82	加盟圣蓝苑	康沈路 1527 弄	正福物业	54944.91
83	金宝公寓	关岳路 159 弄	正福物业	16778.38
84	汇康公寓	周东路 191 弄	正福物业	59247.53
85	日月星城	周东路 782 弄 22 支弄	正福物业	60364.07
86	德馨苑	康沈路 2818 弄	畅苑物业	6626.9
87	中虹佳园	瑞浦路 8 弄、瑞浦路 287 弄、瑞浦路 288 弄	忠泉物业	145649.46
88	丰和雅苑 (动迁 4/5)	韵涛路 2-24、72-96、146-152 (双) 号、36 弄 1-26 号, 周汇路 115-127、131-153、157-165 (单) 号	南发物业	134798.23
89	丰汇雅苑	祝家港路 255 弄 223-253 号(单)、251-271(单)、1-18、周东路 143-179(单)	欣周物业	98977.82
合计:				5,896,890.70

附件三

C类老公房、售后房小区及各类散居点清册

序号	小区名称	小区地址	所属物业	区补贴面积	镇补贴面积
1	东八公寓	东区年家浜路 133 弄、中区南八灶街 186 号、西区年家浜路 213 弄	鑫源物业	4921.93	29843.56
2	南辰小区	康沈路 1450 弄	万晟物业	3709.76	3709.76
3	外葡萄园	康沈路 1871 弄一支弄、康沈路 1871 弄二支弄	欣周物业	13106.4	13106.4
4	康林公寓	周浦康沈路 2132 弄 1-24 号	欣周物业	788.85	20610.59
5	梓潼新村	梓潼新村 41、42、45、46 号	欣周物业	3320.6	3320.6
6	公元新村	3-6、18-20、57-58、61-62 号	欣周物业	8257.12	8257.12
7	东南路	东南路 51、58、59、60、67 号	欣周物业	8393.67	8393.67
8	中大街 (振华商场)	中大街 47 号	欣周物业	860	860
9	汇太新村	年家浜路 159 弄	欣周物业	3615.6	3615.6
10	三景楼	瓦屑东南三村 11、12 号	欣周物业	2895.2	2895.2
11	四厂楼	瓦屑建设路东南四村 1-3 号	欣周物业	2326.8	2326.8
12	教师楼	瓦屑东南四村 4、5 号	欣周物业	1440	1440
13	建设路	瓦屑西南弄 2 号、瓦屑建设路 67 弄 1 号、瓦屑建设路 77 号	欣周物业	2058.5	2058.5
14	瓦粮楼	瓦屑振兴路 40 号	欣周物业	631.6	631.6
15	育才楼	瓦屑振兴路 2 号	欣周物业	873	873
16	刀具楼	瓦屑金银河路 32 弄	欣周物业	3485.78	3485.78
17	服务站楼	瓦屑振兴路 110 号	欣周物业	320	320
18	科技楼	瓦屑振兴路 128、130 号	欣周物业	982.2	982.2
19	信用社楼	瓦屑振兴路 88 号	欣周物业	692.5	692.5
20	医药楼	瓦屑振兴路 81 号	欣周物业	918	918

21	供销楼	瓦屑振兴路 85 号	欣周物业	3799.8	3799.8
22	文苑楼	瓦屑振兴路 110 弄	欣周物业	7374	7374
23	厂长楼	瓦屑东南二村 9-10 号	欣周物业	1604.5	1604.5
24	金田二区	周东路 418 弄	欣周物业	13768.97	26406.09
25	新诚公寓	康沈路 1751-1761 号	欣周物业	4905.22	10383.39
26	新育公寓	东八灶 115 弄 1-19 号	欣周物业	19217.25	30948.2
27	市场公寓	年家浜路 330、332、334 号	欣周物业	1975	2937.09
28	欣周小区	周浦年家浜路 366 弄、康沈路 1666 弄	欣周物业	28488.07	40410.91
29	莲花公寓	周东路 243 弄	欣周物业	26122.38	26122.38
30	桃源公寓	周东路 199 弄	欣周物业	5944.1	5944.1
31	周东公寓	关岳路 181 弄 1-6 号	欣周物业	4231.88	4231.88
32	新源公寓	川周路 4242 号	欣周物业	451.68	2025.28
33	压延厂	祝家港路 88 号	欣周物业	3313.74	3850
34	欣欣灵林公寓	关岳路 186 弄	欣周物业	29724.23	29724.23
35	果园一村	康沈路 1938 弄	鑫源物业	7001	27620.53
36	鑫源小区	年家浜路 215-285 号	鑫源物业	19003.91	19003.91
37	永恒公寓	上南路 7788 弄、西大街 136-181 号	羨华物业	5397.06	34416.94
38	金田花园	周东路 508 弄	悦聘物业	28431.28	28431.28
39	车站新村	上南路 7943-7947	正福物业	802.53	1996.41
40	浦周商场	康沈路 1527 弄 1、2、3 号	正福物业	2028.41	2028.41
41	澧溪公寓	年家浜路 333 弄	正福物业	10804.15	10804.15
42	梓潼公寓	周浦镇上南路 7959 弄	忠泉物业	2276.73	13954.15
43	东南新村	周市路 148 号	南发物业	137587.9	137587.9

44	公元小区	康沈路 1365 号	南发物业	63977.89	63977.89
45	周东一村	周东路 609 号	南发物业	27081.12	27081.12
46	西大街	西大街 48、50、54、58、60、61、62、63、66-82 号双、73-81 号单、88、89、92、96、98、100、105-119 号单、108-114 号双、128、133、141-151 号单、157、159、160-164 号双、165-175 号单	南发物业	7191.4	7191.4
47	康沈路 1527 弄	康沈路 1527 弄 1、3、5 号	南发物业	368	368
48	康沈路 1602 弄	康沈路 1602 弄	南发物业	1150.66	1150.66
49	康沈路 1646 弄	康沈路 1632、1634 号、1646 弄、1660 号、1662 号	南发物业	5425.29	5425.29
50	中大街	中大街 3-9(单)、13-21(单)、31、37、43、45 号	南发物业	900.12	900.12
51	东大街	东大街 21、23、29、34、46、50 号	南发物业	283.61	283.61
52	椿樟街	椿樟街 11-15(单)、16、18、22、25、27、39-63(单)、50、52、60-66(单)、67-75(单)、70、74-80(双)、79-83(单)、85-92、100、101、107、117-133(单)号、中大街 1 号、北油车弄 2 号	南发物业	4136.32	4136.32
53	北油车弄	北油车弄 6、8-12、14-19、23、25、29-34、36、40、44-50、53、55、56-70(双)号	南发物业	2261.96	2261.96
54	朱家宅	朱家宅 2、3、35 号	南发物业	178.05	178.05
55	船厂街	船厂街 29-31、39-41、44、55-56、63-64 号、新马路 96/2 号	南发物业	931.7	931.7
56	育新楼	赵沟浜 4、6、8、10 号	南发物业	3680.64	3680.64
57	年家浜路 105 号	年家浜路 105 号	南发物业	696.9	696.9
58	年家浜路 321、323 号	年家浜路 321、323 号	南发物业	1823.46	1823.46
59	南八灶	南八灶 13-15、19-22、24-25、28-31、39-40、43-47、126、136-148(双)、143、154	南发物业	639.41	639.41
60	南油车弄	南油车弄 11-21(单)、12、16、30-31、36-39、41-51(单)、44-50(双)、54、59 号	南发物业	2181.35	2181.35

61	新村弄 4-38	新村弄 4、6、12-16(双)、28-38(双)	南发物业	632.5	632.5
62	康沈路 1815、1817、1787	康沈路 1815、1817、1787	南发物业	208.03	208.03
63	梓潼新村 9-10-11 号	梓潼新村 9、10、11 号	南发物业	2110.26	2110.26
64	小云台街	小云台街 20、80、95、97、172、179、 189、205-215(单)、243-259(单)、263、 273-279(单)、283-289(单)、 299-307(单)、313-321(单)、329、 335-339(单)、343 号	南发物业	2280.69	2280.69
65	川周公路	川周公路 4341、4428、4436、 4440-4448 号	南发物业	361.54	361.54
66	南八灶街 162、 165 号	南八灶街 162、165 号	南发物业	1307.36	1307.36
67	顾家宅	顾家宅 17、19、25、33-39(单)、49、 51、53、57、61-67(单)、75、91 号	南发物业	1904.47	1904.47
68	康沈路 1620 弄	康沈路 1620 弄 12-13、15-16、19-20、 28 号	南发物业	339.88	339.88
69	年家浜路 266-326 号	年家浜路 266-276(双)、292、294、 298、308、326 号	南发物业	549.23	549.23
70	上南路	上南路 7863、7865、7914、 7918-7922(双)号	南发物业	203.8	203.8
71	关岳路 129、 131、133 (医院 西)	周浦关岳路 129-133 号	南发物业	897.78	2539.62
72	康健新村	周浦康沈路 1602 弄	南发物业	166.28	5943
73	瓦屑零星小区	瓦屑镇瓦屑老街	南发物业	3919	3919
合计:				565,640.00	725,153.67

附件四

周浦镇住宅小区物业服务考核表 1(A 类)

小区名称:

物业公司:

小区经理:

年 月

项目	服务标准和要求		分值	得分
综合管理 12 分	1	小区经理持证上岗, 管理人员挂牌上岗。小区经理每日巡查、物业公司双周查按时录入 APP, 并及时完成数据、整改等系统上报工作。	1	
	2	周一至周日在指定地点进行业务接待。符合《上海市物业管理行业规范》要求, 服务窗口有显著指示牌、办公环境整治、有序, 公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。	1	
	3	建立小区物业管理档案(包括设备管理档案、业主资料档案、业主信访投诉处理台账等)。	2	
	4	对房屋维修资金及公共收益进行账务管理, 及时入账, 运作规范, 账目清晰, 公开透明。	3	
	5	建立定期听取业主意见制度, 以走访、恳谈会、问卷调查等多种形式向业主或使用人听取意见, 完善服务, 有相关台账。	2	
	6	告知业主或使用人装修和物业使用注意事项, 监督装修过程, 对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告, 并以书面形式督促当事人整改。	3	
保修服务 9 分	7	24 小时受理业主或使用人报修, 急修二小时内到现场处理, 一般修理三天内完成(预约除外)。报修受理、处理资料健全。	3	
	8	维修及时率 96%以上, 质量合格率 92%以上。	3	
	9	维修人员统一着装, 佩带胸卡, 约时不误, 工完料清, 收费规范。	3	
保洁服务 (垃圾分类) 18 分	10	室外清扫每日 1 次, 室内清扫隔日 1 次, 其它保洁符合规范。公示主要保洁部位的保洁时间	2	
	11	垃圾厢(房)周围整洁, 公共区域保持基本整洁。有灭“四害”措施。	2	
	12	设立建筑垃圾定点堆放标志, 建筑垃圾实行袋装化, 定点堆放, 及时清运。	3	
	13	楼道内外等公共部位按要求定期清扫, 符合保洁规范(无明显浮尘及垃圾废弃物堆积)信报箱、门洞防盗门无明显灰尘、粘贴纸及广告。	2	
	14	楼道及消防通道无乱堆物现象, 楼道外公共部位无乱晾晒现象。	1	
	15	规范容器设置, 无垃圾满溢情况, 无混装驳运情况。	2	
	16	控制湿垃圾、干垃圾、可回收物和有害垃圾纯净度。	4	
	17	及时清除小包垃圾落地。	2	
公共秩序维护 20 分	18	专职保安人员, 身体健康, 工作认真负责; 对小区日常护卫事项做出正确反应, 能正确使用消防器材; 上岗时佩带统一标志, 穿戴统一制服。	2	
	19	小区基本实行封闭式管理, 主出入口实施 24 小时值班看守, 边门定时开放。	2	
	20	对进出小区的外来人员、车辆进行登记、管理和疏导, 保持出入口畅通; 阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	2	
	21	上午 7: 00 到 8: 30 分、下午 5: 30 到 6: 30, 门卫保安应有一人立岗服务。	3	
	22	小区内有巡逻以及值班记录, 发现公共部位乱堆物、乱晾晒等行为应及时处置和报告, 遇到突发事态能采取必要的应急措施。	3	

	23	有简易交通标志，有必备的消防器材。	3	
	24	地下空间照明设备完好，安全出口、疏散通道必须保持畅通。	2	
	25	地面有停车点，车辆停放有序，无乱停车行为。	3	
保绿 服务 9 分	26	以绿为主，绿地内植被基本完好，草坪及树木符合养护要求。	2	
	27	按照相应的绿化等级标准实施锄草、轧草、修剪、施肥、灌溉。	2	
	28	无死树枯枝，无明显虫害。	2	
	29	绿地内无杂物、废品，不停放自行车、电动车和机动车等。	3	
设施 设备 管理 10 分	30	每年对房屋安全部位进行检查，每半年对管道等设施清扫、疏通，每月对道路等设施进行巡视，每周巡视楼内公共部位，公共部位设施设备运行、保养和维修规范。	2	
	31	普通水泵每周检查，每年定期 2 次清洗水箱，作业单位和人员在卫生防疫部门登记备案。排水泵确保正常启动，排水沟畅通。	2	
	32	电梯每年进行安检，由专业单位进行定期保养，电梯设施管理、运行、保养和维修规范。	2	
	33	公用电灯能正常开关，防盗门能正常使用。	2	
	34	地下车库内禁止拉接临时电线、禁止使用生活明火，值班人员不得超过两名。	2	
安全 保障 2 分	35	按照物业服务合同约定及安全生产要求，落实巡查、发现、报告、处置机制及应急预案。	2	
物业 费收 缴率 4 分	36	年度物业费收缴率达到 95%以上的得 4 分，85%-95%的得 3 分，75%-85%的得 2 分，65%-75%的得 1 分，75%以下的得 0 分。	4	
参与 社区 管理 6 分	37	社区党建引领下，物业治理、社区日常工作、重点工作、突发事件等协同参与。 1) 接受居民区党组织领导，配合基层治理工作；（2 分） 2) 积极参加居民区联席会议，协商解决物业管理、环境卫生等问题；（1 分） 3) 积极配合社区参与业主、使用人的矛盾化解；（1 分） 4) 积极配合社区文化建设、志愿者服务等；（1 分） 5) 积极配合美丽家园、文明创城、加装电梯、疫情防控等重点工作。（1 分）	6	
群众 满意 度 10 分	38	群众满意度情况。市民服务热线 12345、962121、城运中心、镇长信箱等各类平台接转的物业管理投诉量低于上一年度的不扣分，较上一年度增加 3%以内的扣 3 分，较上一年度增加 3%-5%的扣 5 分，较上一年度增加 5%以上的扣 10 分。	10	
考核 记录	_____年____月____日，经 _____等人员参加考核，得分为 _____分 考核人员（签名）： _____ 复核人员（签名）： _____			

附件五

周浦镇住宅小区物业服务考核表 2（B 类）

小区名称： 物业公司： 小区经理： 年 月

项目	服务标准和要求		分值	得分
综合管理 10 分	1	小区经理持证上岗，管理人员挂牌上岗。小区经理每日巡查并记录	1	
	2	周一至周日在指定地点进行业务接待。符合《上海市物业管理行业规范》要求，服务窗口有显著指示牌、办公环境整治、有序，公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。	1	
	3	建立小区物业管理档案（包括设备管理档案、业主资料档案、业主信访投诉处理台账等）。	2	
	4	对房屋维修资金及公共收益进行账务管理，运作规范，账目清晰，公开透明。	2	
	5	建立定期听取业主意见制度，以走访、恳谈会、问卷调查等多种形式向业主或使用人听取意见，完善服务，有相关台账。	2	
	6	告知业主或使用人装修和物业使用注意事项，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告，并以书面形式督促当事人整改。	2	
保洁服务（垃圾分类） 20 分	7	室外清扫每日 1 次，室内清扫隔日 1 次，其它保洁符合规范。公示主要保洁部位的保洁时间	2	
	8	垃圾厢（房）周围整洁，公共区域保持基本整洁。有灭“四害”措施。	3	
	9	设立建筑垃圾定点堆放标志，建筑垃圾实行袋装化，定点堆放，及时清运。	3	
	10	楼道内外等公共部位按要求定期清扫，符合保洁规范（无明显浮尘及垃圾废弃物堆积）信报箱、门洞防盗门无明显灰尘、粘贴纸及广告。	2	
	11	楼道及消防通道无乱堆物现象，楼道外公共部位无乱晾晒现象。	1	
	12	规范容器设置，无垃圾满溢情况，无混装驳运情况。	3	
	13	控制湿垃圾、干垃圾、可回收物和有害垃圾纯净度。	4	
	14	及时清除小包垃圾落地。	2	
公共秩序维护 18 分	15	专职保安人员，身体健康，工作认真负责；对小区日常护卫事项做出正确反应，能正确使用消防器材；上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服。	2	
	16	小区基本实行封闭式管理，主出入口实施 24 小时值班看守，边门定时开放。	2	
	17	对进出小区的外来人员、车辆进行登记、管理和疏导，保持出入口畅通；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。	3	
	18	上午 7：00 到 8：30 分、下午 5：30 到 6：30，门卫保安应有一人立岗服务。	2	
	19	小区内有巡逻以及值班记录，发现公共部位乱堆物、乱晾晒等行为应及时处置和报告，遇到突发事态能采取必要的应急措施。	2	
	20	有简易交通标志，有必备的消防器材。	2	
	21	地下空间照明设备完好，安全出口、疏散通道必须保持畅通。	2	

	22	地面有停车点，车辆停放有序，无乱停车行为。	3	
保绿服务 9分	23	以绿为主，绿地内植被基本完好，草坪及树木符合养护要求。	2	
	24	按照相应的绿化等级标准实施锄草、轧草、修剪、施肥、灌溉。	2	
	25	无死树枯枝，无明显虫害。	2	
	26	绿地内无杂物、废品，不停放自行车、电动车和机动车等。	3	
保修服务（含设施设备管理） 19分	27	24小时受理业主或使用人报修，急修二小时内到现场处理，一般修理三天内完成（预约除外）。报修受理、处理资料健全。	3	
	28	维修及时率95%以上，质量合格率90%以上。	3	
	29	维修人员统一着装，佩带胸卡，约时不误，工完料清，收费规范。	3	
	30	每年对房屋安全部位进行检查，每半年对管道等设施清扫、疏通，每月对道路等设施进行巡视，每半月巡视楼内公共部位，公共部位设施设备运行、保养和维修规范。	2	
	31	普通水泵每周检查，每年定期2次清洗水箱，作业单位和人员在卫生防疫部门登记备案。排水泵确保正常启动，排水沟畅通。	2	
	32	电梯每年进行安检，由专业单位进行定期保养，电梯设施管理、运行、保养和维修规范。	2	
	33	公用电灯能正常开关，防盗门能正常使用。	2	
	34	地下车库内禁止拉接临时电线、禁止使用生活明火，值班人员不得超过两名。	2	
安全保障4分	35	按照物业服务合同约定及安全生产要求，落实巡查、发现、报告、处置机制及应急预案。	4	
收缴率4分	36	年度物业费收缴率达到90%以上的得4分，80%-90%的得3分，70%-80%的得2分，60%-70%的得1分，60%以下的得0分。	4	
参与社区管理6分	37	社区党建引领下，物业治理、社区日常工作、重点工作、突发事件等协同参与。 1) 接受居民区党组织领导，配合基层治理工作；（2分） 2) 积极参加居民区联席会议，协商解决物业管理、环境卫生等问题；（1分） 3) 积极配合社区参与业主、使用人的矛盾化解；（1分） 4) 积极配合社区文化建设、志愿者服务等；（1分） 5) 积极配合美丽家园、文明创城、加装电梯、疫情防控等重点工作。（1分）	6	
群众满意度10分	38	群众满意度情况。市民服务热线12345、962121、城运中心、镇长信箱等各类平台接转的物业管理投诉量低于上一年度的不扣分，较上一年度增加3%以内的扣3分，较上一年度增加3%-5%的扣5分，较上一年度增加5%以上的扣10分。	10	
考核记录	_____年____月____日，经_____等人员参加考核，得分为_____分 考核人员（签名）：_____ 复核人员（签名）：_____			

附件六

浦东新区老旧住宅小区物业服务 达标基本标准考核表（C类）

小区名称： 物业公司： 小区经理： 年 月

项目		服务标准和要求	分值	评分
综合服务 (13分)	1	符合《上海市住宅物业服务规范》要求，小区经理坚持每日自查制度，管理人员坚持挂牌上岗。周一至周日在指定地点进行业务接待。	2	
	2	服务窗口实行“低柜式、面对面”的业务受理与接待服务。服务窗口有显著指示牌、环境整治、有序，公开办事制度、办事纪律、收费项目和收费标准。	2	
	3	建立小区物业管理档案（包括设备管理档案，业主、使用人资料档案等）。对维修资金及公共收益进行账务管理，运作规范、账目清晰，按规定公开。	2	
	4	建立定期听取业主意见制度，以走访、座谈会、问卷调查等多种形式向业主和使用人听取意见，完善服务。与居委会、业委会关系融洽。	2	
	5	告知业主或使用人装修和物业使用注意事项，监管装修过程，及时发现、劝阻、制止业主、使用人违章搭建、群租、楼道堆物等损害公共利益的违法违规行为，并以书面形式督促当事人整改，对劝阻制止无效的在24小时内书面报告业委会和有关部门。	2	
	6	及时按要求完成主管部门布置的与行业管理有关的工作。无有效信访投诉。	3	
保洁服务 (34分)	基本服务	7 在楼道及小区醒目位置公示保洁部位和保洁时间。室外清扫每日一次，室内清扫隔日一次，其它保洁符合规范。室外每日有巡检清扫。	3	
		8 小区主干道保持畅通整洁，其它公共区域无明显散落垃圾，保持基本整洁。有灭“四害”措施。	2	
		9 信报箱、门洞防盗门、楼道扶手墙面无明显灰尘、粘贴纸及广告。楼道天花板无蜘蛛网。	2	
	生活垃圾分类	10 四分类收集容器规范设置；容器配置合理充足，颜色、标识正确，新旧设备自然更替；垃圾无满溢。	4	
		11 设置公示告知牌、宣传海报、落实垃圾分类定期培训制度，物业从业人员掌握分类知识，并向居民做宣传。	2	
		12 驳运机具和驳运行为规范，清运后及时完成清理和冲洗	2	
		13 垃圾分类长效管理机制健全，有巡查机制、监督机制，台账齐全。	4	
		14 居民主动分类投放，垃圾分类纯净度良好，无小包垃圾落地。保洁员半小时巡查。	8	
	建筑垃圾	15 建筑垃圾定点集中堆放、有临时堆放指示牌；	4	
		16 建立小区装潢垃圾管理制度，确保有序管理、及时清运。	3	

公共秩维护(17分)	17	门卫室内环境总体干净、整洁，办公设备及安保设备完好。上墙资料应包括《上海市住宅物业保安人员行为规范》等。	2	
	18	专职保安人员，身体健康，工作认真负责；对小区日常维护事项做出正确反应，能正确使用消防器材；上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服。上午 7:00 到 8:30、下午 5:00 到 6:30，门卫保安应立岗服务。	2	
	19	小区基本实行封闭式管理，主出入口实施 24 小时值班看守，边门定时开放。24 小时有巡查有记录。夜间适当增加巡逻人员。	5	
	20	对进出车辆进行管理和疏导，保持出入口畅通，按要求实行外来车辆出入登记制度；阻止小商小贩随意进入小区，按要求实行人员出入登记制度；阻止无效的，应向有关部门及时汇报并书面记录。	5	
	21	有简易交通标志，地面有停车点，车辆停放有序；有必备的消防器材。	3	
保绿服务(14分)	22	以绿为主，植被基本完好，草坪及数目符合养护要求。无死树枯枝，无明显虫害。	4	
	23	按照相应的绿化等级标准实施锄草、轧草、修剪、施肥、灌溉。	3	
	24	绿地内无杂物、废品、垃圾，不停放机动车和非机动车。	4	
	25	明沟通畅，无垃圾、无堵塞。	3	
保修服务(含设施设备管理)(17分)	26	报修电话在小区醒目位置公布。24 小时受理业主或使用人报修(包括 96916、962121 接转件)，维修及时，电梯关人故障半小时到现场。急修项目 2 小时内到现场，其中设置管理处的小区半小时内到现场。一般修理 3 天内完成(预约除外)。报修受理、处理资料健全。	3	
	27	维修人员统一着装，佩戴胸卡，约时不误，文明礼貌，工完料清，收费规范。维修及时率 95%以上，质量合格率 90%以上。	3	
	28	有专门记录，每年对房屋安全部位进行检查，每半年对管道等设施清扫、疏通，每月对道路等设施进行巡视，每半月巡视楼内公共部位，公共部位设施设备运行、保养和维修规范。电梯每年进行安检，由专业单位进行定期保养，电梯设施管理、运行、保养和维修规范。	3	
	29	普通水泵每周检查，每年定期 2 次清洗水箱，有检验报告。作业单位和人员在卫生防疫部门登记备案。按要求对居民饮用蓄水池、水箱安全防范措施进行检查，发现问题及时处置(有记录)。	4	
	30	推广使用节能灯具，小区场地及楼道等处公用电灯能正常开闭，防盗门能正常使用。	2	
	31	完成有关部门布置的与物业管理相关的临时任务。	2	
安全保障(5分)	32	按照物业服务合同约定及安全生产要求，落实巡查、发现、报告、处置机制及应急预案。	5	
考核记录	33	_____年____月____日，经 _____ 等人员参加考核，得分为 _____ 分 考核人员(签名)： _____ 复核人员(签名)： _____		