

关于《周浦镇住宅物业服务考核奖励及补贴实施办法》

文件解读

一、制定背景

为加强浦东新区“美丽家园”建设，提高周浦镇住宅小区物业服务规范化水平，根据《上海市住宅物业管理规定》、《上海市浦东新区推进住宅小区治理创新若干意见》、《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》（沪府办发〔2015〕3号）《浦东新区老旧住宅小区物业服务补贴达标考核奖励实施意见》（浦建委物管〔2023〕2号），结合周浦镇辖区内住宅小区实际情况，拟对2020年6月24日周浦镇人民政府发布的《周浦镇住宅小物业服务考核奖励及补贴实施办法》中的部分内容做调整。

二、制定目的和意义

深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念。以提升人民群众的居住满意度为目标，以保障住宅小区“保安、保洁、保绿、保维修”的要求为安全运行的重点，注重管理创新，积极探索与经济社会发展水平相适应的住宅小区物业管理服务模式，以物业服务达标考核为手段，努力构建基本保障、应急托底、奖惩激励、优胜劣汰的老旧住宅小区管理格局，全面提升服务标准，不断改善人民群众的居住生活品质。

三、制定原则

（一）考核奖励部分

1、奖励对象：

将辖区内所有住宅物业项目提供管理服务的物业服务企业分成

A、B、C 三类：A 类高档商品房小区；B 普通商品房小区；C 类老公房、售后房小区及各类散居点项目，按照分类奖励。

2、测评方式：

调整了考核内容和测评的权重比例。第三方测评权重占 40%分值，居委会测评占 40%分值，房办测评权重占 20%分值。居委会评价由各小区居委会牵头召集小区业委会、老党员、楼组长、志愿者等，结合小区实际服务情况，并将评价结果每季度报周浦镇城市建设管理事务中心（周浦镇房管办事处）。

（二）达标补贴部分

1、补贴对象：

（1）**C 类老公房、售后房小区及各类散居点项目按照小区实际面积 0.35 元/m²/月进行补贴。（其中，浦建委物管〔2023〕2 号规定补贴 0.25 元/m²/月，新区差额面积部分金额由镇补齐，镇补贴 0.10 元/m²/月）**

（2）**动迁房小区内本镇动迁居民（包括医学园区动迁居民）支付 50%物业管理费，另外 50%由政府代为支付，以居民实际进户之日起 5 年，5 年后由居民全额支付。**

2、考核内容：

主要包括：C 类老公房、售后房小区及各类散居点达标补贴按照《浦东新区老旧住宅小区物业服务达标基本标准考核表》（具体详见附件 6）进行考评。

考核等级和补贴标准。要根据考核分值核定考核等级，考核等级分为优秀（86~100 分）、达标（71~85 分）、基本达标（60~70 分）、不达标（59 分及以下）四个等级，并按等级实行“差别化”补贴。

四、主要内容

（一）考核奖励部分

1、奖励办法：

（1）物业项目奖励：改变了原来根据考核排名 B 类小区考核奖励每月每平方米 0.08—0.12 元的奖励等级改为 2.5-7.5（万元/半年/个）三个奖励等级、C 类小区考核奖励每月每平方米 0.20—0.30 元的奖励等级改为 0.5-2.5（万元/半年/个）三个奖励等级。

2、综合评定事项：

增加四条加分情况

（1）新区老旧住宅小区实效测评分值和满意度测评分值半年度同比每上升 5%情况的；加 2 分，以此累计。

（2）12345 市民热线物业管理类投诉量较上一期同比每下降 5%情况的；加 2 分，以此累计。

（3）对住宅装修行为管理到位、建筑垃圾有堆放点或设施，标识清楚、管理有序、有短驳设备及相应人员的，加 2 分。

（4）对物业服务企业和小区项目经理在区级以上的各类评比活动中得奖的，给予该物业服务企业和对应小区实施加 5 分的奖励。

修改减分情况：其他应当对物业服务企业予以扣分处理的严重情形修改为因物业服务企业严重失职，不按合同约定及行业规定实施管理，引发重大安全或稳定责任事故的，对物业服务企业予以扣分处理，若有以奖代补奖励的，则全额扣发相关奖励。

3、处罚办法：

对于每季度全镇排名居后 10%的物业项目，房办通知物业服务项目，限期整改；连续两季度全镇排名居后 10%的物业项目，书面通报物业服务企业，限期整改；连续三季度全镇排名居后 10%的物业项目，

房管办约谈物业服务企业，并书面全镇通报；连续四季度全镇排名居后 10%的物业项目，处以物业项目经理扣分、诚信档案记录等处罚，责成物业服务企业撤换物业项目经理。

（二）达标补贴部分

1、补贴对象：

（1）C类老公房、售后房小区及各类散居点项目按照小区实际面积 0.35 元/m²/月进行补贴。（其中，浦建委物管〔2023〕2 号规定补贴 0.25 元/m²/月，新区差额面积部分金额由镇补齐，镇补贴 0.10 元/m²/月）

（2）动迁房小区内本镇动迁居民（包括医学园区动迁居民）支付 50%物业管理费，另外 50%由政府代为支付，以居民实际进户之日起 5 年，5 年后由居民全额支付。

2、考核内容：

主要包括：C类老公房、售后房小区及各类散居点达标补贴按照《浦东新区老旧住宅小区物业服务达标基本标准考核表》（具体详见附件 6）进行考评。

考核等级和补贴标准。要根据考核分值核定考核等级，考核等级分为优秀（86~100 分）、达标（71~85 分）、基本达标（60~70 分）、不达标（59 分及以下）四个等级，并按等级实行“差别化”补贴。

3、资金拨付：

将原来 C 类小区（1）基本补贴标准为 0.35 元/m²/月，考核排名在前 50%以上的小区按照 0.35 元/m²/月全额拨付；考核排名在 50%-60%的小区按 0.30 元/m²/月进行拨付；考核排名在 60%-70%的小区按 0.25 元/m²/月进行拨付；考核排名在 70%-80%的小区按 0.15 元/m²/月进行拨付；考核排名在 80%-90%的小区按 0.05 元/m²/月进行

拨付；考核排名在**90%**以下的小区不予拨付。

改为**C**类基本补贴资金。标准为**0.35**元/m²/月，由周浦镇城市建设管理事务中心（周浦镇房管办事处）根据考核结果进行“差别化”补贴：

考核为优秀的住宅小区按照基本补贴资金总额予以全额补贴；

考核为达标的住宅小区按照基本补贴资金总额的**80%**予以全额补贴；

考核为基本达标的住宅小区按照基本补贴资金总额的**50%**予以补贴；

考核为不达标的住宅小区不予补贴。

4、统筹补贴资金：

统筹补贴资金由周浦镇住宅小区综合管理联席会议办公室根据老旧住宅小区物业服务实效测评、满意度测评和**12345**市民服务热线物业管理投诉、对“美丽家园”建设卓有成效等项目，使用基本补贴资金“差别化”结余部分进行老旧小区统筹补贴。其中基本补贴资金“差别化”结余部分的**20%**统筹补贴到考核前**20%**的小区；基本补贴资金“差别化”结余部分的**30%**统筹补贴到考核前**20%-30%**的小区；基本补贴资金“差别化”结余部分的**50%**统筹补贴到考核前**30%-50%**的小区。

修改为统筹资金根据老旧住宅小区物业服务实效测评、满意度测评和**12345**市民服务热线物业管理投诉、对“美丽家园”建设卓有成效的项目，使用基本补贴资金“差别化”结余部分及前一年度新区考核奖励金合计金额在半年度考核中进行物业服务达标考核统筹补贴。其中统筹资金补贴到考核前**50%**（**37**个小区）的小区，即排名**1-7**的小区按照基数上浮**20%**，排名**8-18**的小区按照基数上浮**10%**，排

名 19-37 的小区按照基数统筹。

5、补贴扣发事项：

严格执行“考核达标补贴”的原则，明确扣罚情形及金额：

1、因物业服务企业严重失职，不按合同约定及行业规定实施管理，引发重大安全或稳定责任事故的，全额扣发半年度补贴。

2、在本市、区物业行风测评中出现重大工作失误而受到通报批评，或由新闻媒体曝光且属物业服务单位确有责任，未及时整改的，视严重程度，每项扣 500 元—5000 元。

3、市、区、镇各级行政管理部门及居委发现小区内存在问题，物业服务单位确有责任被责令整改（以书面整改通知及相关工作记录为准），未及时整改的，视严重程度，每项扣 300 元—3000 元。

4、由市民服务热线 12345、962121、网格中心、领导信箱等各类平台接到的物业管理投诉，经查确属物业服务单位失职，未及时整改的，视严重程度，每起扣 100 元—2000 元。

5、不按要求做好垃圾分类以及相关创建工作，在本市、区的检查中三次不达标或被主管部门处罚的，视情节严重程度按每起扣 1000 元。

上海市浦东新区周浦镇人民政府

2023 年 6 月 9 日