

闵行区古美路街道办事处文件

闵古办〔2025〕38号

关于印发《古美路街道“家园共建” 物业综合考核评价办法》的通知

机关各部门、各企事业单位、各居民区：

《古美路街道“家园共建”物业综合考核评价办法》已经2025年第19次主任办公会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

闵行区古美路街道办事处

2025年9月12日

古美路街道“家园共建” 物业综合考核评价办法

为充分发挥“红色物业”优秀行业示范引领作用，推动党建引领物业服务管理创新，通过强化政策机制保障，提升辖区内各物业服务企业服务质量，结合辖区实际情况，特制定古美路街道“家园共建”物业综合考核评价办法。

一、工作目标

通过考核评比活动，调动古美物业企业的积极性，进一步增强服务意识，提高服务水平。同时，促进物业企业在小区内配合居民区党组织、居委会、业委会做好小区综合管理工作，有效发挥党建引领物业管理和“四位一体”作用，提升住宅小区综合治理水平。

二、组织机构

建立古美路街道物业综合考核工作联席会议制度，成员如下：

主 任：	周君咪	党工委副书记、办事处主任
副主任：	陈 旻	办事处副主任
成 员：	江春华	党工委委员、社区党建办公室主任
	戴 琪	党政办公室主任
	于 菊	社区营商环境办公室主任
	曹建平	社区管理办公室主任

毛 蕙	社区服务办公室主任
杨忠彪	社区平安办公室主任
吴国斓	社会工作办公室主任
于 琪	城市建设管理事务中心主任
顾 琼	城市运行管理中心主任
徐 辉	综合行政执法队（城市管理行政执法中队）队长
张 辉	美乐汇街区党支部书记、片区网格治理委员会专职副主任
张文玲	东兰苑街区党支部书记、片区网格治理委员会专职副主任
王 珏	平阳里街区党支部书记、片区网格治理委员会专职副主任
杨 军	古美路派出所所长
陈洁江	古美市场监督管理所所长

领导小组下设办公室，办公室设在建管中心，负责日常工作。办公室主任由于琪兼任，建管中心相关人员为工作人员。

以上人员如遇职务变动，由其继任者自然更替。

三、考核办法

考核主要分为四类：住宅类物业综合考核奖励、住宅类物业管理专项考核奖励、商业类物业综合考核奖励、辖区内本区农民动迁房小区专项考核奖励。

（一）住宅类物业综合考核奖励

1.考核对象

辖区内各住宅小区物业管理处。

2.考核内容

党建联建、文明共建、物业管理、平安建设、安全管理等。

3.考核方式

考核内容由四部分组成，总分值 100 分。其中：物业服务满意度测评，分值 30 分；物业服务专业度测评，分值 20 分；职能部门工作评价，分值 30 分；住宅类物业管理专项考核，分值 20 分。四项得分叠加形成总分，产生综合排名结果。考评结果报考核工作联席会议讨论后，提请主任办公会议审议。考核每年开展一次。

4.加分办法

考核过程中，对当年度有效创新物业管理工作模式，积极配合街道开展创优工作，在物业综合考核中排名有大幅进步，以及为维护社区和谐稳定做出重要贡献等典型物业管理处，分别设创新、创优、进步、贡献等专项加分，每个单项给予考核总分加 2 分。具体由考核工作联席会议各成员单位综合推荐，拟定建议加分名单和充分的加分理由，报考核工作联席会议审议。

5.奖励标准

根据考核结果，设一等奖 3 名、二等奖 3 名、三等奖 4 名。一等奖奖励 60000 元；二等奖奖励 50000 元；三等奖奖励 40000

元。

6.结果运用

（1）奖励。将综合考核排名前 10 位的物业管理处纳入“红榜”名单，授予“十佳物业管理处”荣誉称号，并进行相应的奖励。

（2）宣传。利用《古美家园》报、街道官网、公众号等媒体，对综合考核排名前 10 位、纳入“红榜”的物业企业，进行宣传、展示。

（3）推介。向小区业主大会、业委会推介纳入“红榜”的物业企业，引导业委会和业主大会选择优秀物业企业管理小区，鼓励优秀物业企业做大做强。

（4）取消。综合考核排名后 10 位的物业企业取消其名下所有管理处参评当年度古美“十佳物业管理处”资格。

（5）通报。将综合考核排名末 3 位的物业企业纳入“黑榜”名单，并向辖区所有小区进行通报。

（6）淘汰。引导小区业委会、业主大会，通过合法程序，终止与“黑榜”物业服务企业的服务合同，使其退出小区物业管理活动。通过强化考核结果运用，每年引导业委会、业主大会淘汰 1-3 家纳入“黑榜”的物业企业，从而提升辖区物业服务总体水平。

（二）住宅类物业管理专项考核奖励

1.考核对象

古美路街道辖区内各住宅小区物业管理处。

2.考核内容

物业管理处日常“四保一管理”及相关服务质量。

3.考核方式

结合当年度重点工作要求,定期对各物业管理处的物业治理成效进行考核,在设立奖励基数的基础上(双月考核奖励基数:每个物业管理处3000元),结合物业管理处“四保一管理”等履职情况的考核结果进行奖励。凡是符合奖励条件的物业管理处实行相应的奖励,奖励结果先报考核工作联席会议审议,通过后拨付奖励资金。具体考核规则可每年进行修订,报考核工作联席会议审议通过后实行。

4.结果运用

(1)奖励。通过定期对物业管理处工作成效进行考核,实行相应的奖励挂钩,调动物业服务企业积极性,激发物业服务企业一线工作人员履职热情。

(2)通报。定期对考核结果进行排名和通报,推动物业服务企业创先争优。

(3)约谈。定期对投诉案件数据上升的物业管理处进行约谈。

(三)商业类物业综合考核奖励

1.考核对象

辖区内各商业用房物业管理处。

2.考核内容

党建联建、文明共建、物业管理、平安建设、安全管理等。

3.考核方式

由各职能部门根据评分表进行打分，并产生排名结果。考评结果报考核工作联席会议讨论后，提请主任办公会议审议。考核每年进行一次。

4.奖励标准

根据考核结果，设一等奖、二等奖、三等奖各1名。一等奖奖励30000元；二等奖奖励20000元；三等奖奖励10000元。

（四）辖区内本区农民动迁房小区专项考核奖励

1.考核对象

辖区内本区农民动迁房小区的物业管理处。

2.考核方式

由街道委托第三方专业机构对农民动迁房小区物业管理处运营情况进行审价（审价费用从考核奖励资金中扣除），根据审价结果和考核标准提出奖励方案，报考核工作联席会议讨论后，提交主任办公会议审议。考核每年开展一次。

3.考核标准

一是物业综合考核评分不低于70分；二是物业管理费收缴率不低于80%；三是基本达到物业“四保一管理”的标准。

4.奖励方式

参照区“物业共建”执行标准（最高标准为：0.3元*总建筑

面积*12月),结合审价结果,亏损情况低于“物业共建”最高标准的,按实际补贴;亏损情况高于“物业共建”最高标准的,按照“物业共建”最高标准予以补贴。

四、相关工作要求

1.取消奖励资格

住宅类物业综合考核、住宅类物业管理专项考核奖励、商业类物业综合考核过程中,出现以下情况的,取消奖励资格及荣誉称号:1)因物业企业管理不到位而造成管理区域内发生一般及以上等级安全生产责任事故、影响社区和谐稳定的八类恶性案件;2)因物业企业管理不善而造成较为严重的社区负面舆情;3)物业企业或项目经理出现诚信扣分达到6分及以上、物业交接期间不配合移交、住宅类物业不签订《古美路街道物业综合考评承诺书》的。

2.明确奖励原则

各类奖励中,如遇被取消奖励资格的情况,奖励资格及荣誉称号按排名顺延。住宅类物业综合考核奖励、商业类物业综合考核奖励、辖区内本区农民动迁房小区专项考核奖励这三类考核奖励,不进行重复叠加奖励,按就高原则进行奖励。

3.奖励资金发放使用

(1)使用范畴。1)住宅类物业综合考核的奖励资金中,30%用于物业企业的内部建设或弥补经营亏损;30%用于居民区,或者解决一件居民反映强烈的“急难愁”问题;40%用于发放给获

奖的小区管理处工作人员。2) 住宅类物业管理专项考核奖励，全部发放给获奖管理处工作人员。3) 商业类物业综合考核的奖励资金中，60%用于物业企业的内部建设，40%用于发放给获奖管理处工作人员。4) 辖区内本区农民动迁房小区专项考核的奖励资金，全部用于物业企业的内部建设或弥补经营亏损。以上所有奖励资金不得用于古美地区以外的物业管理处，一经发现取消该物业企业次年所有涉及本办法的奖励资格。

(2) 发放方式。奖励给物业企业或物业管理处的资金，物业企业提供公司账户信息，街道统一拨付至公司账户；奖励个人部分，由物业企业按照奖励资金分配方案分发至个人。建管中心负责抽检个人到账情况，如发现物业企业未如实发放，则取消该物业企业次年所有涉及本办法的奖励资格。

五、其他

本办法自 2025 年起施行，2018 年制定的《古美路街道“家园共建”物业综合考核评价办法》(闵古办〔2018〕28 号) 同时废止。

公开属性：主动公开

抄送：

闵行区古美路街道党政办公室

2025 年 9 月 12 日印发
