

() 物业服务考核表

考核部门：

被考核单位：

项目	序号	评价指标	评价标准		分值	得分	失分原因	备注
（一） 卫 生 保 洁 标 准	1		基础管理	人员遵守考勤制度、按时上下班、不旷工离岗、工作时间不做与工作无关的事情	2			物业未尽事项依据《物业管理条例》和《消防法》规定处理
	2			按规定着统一工作服、服装应干净整洁平整、无明显污迹	2			
	3	35 分	环境卫生 (15 分)	1.公共区域干净整洁、无杂物、无生活垃圾、建筑垃圾、角落无大面积死角、无张贴物 2.地面无积水、泥沙、每 100m 内烟头不超过 2 个	4			
	4			1.开展 2 米或 2 米以上高空清洁作业时，应在采取充分安全措施 2.玻璃明亮无手手印、墙面、墙壁、天花板无灰尘、无蜘蛛网、脚印、污渍、张贴物等	2			
	5			公共区域标志牌、指示牌、照明灯具、亮化、电源插座、开关等保持干净明亮无灰尘	3			
	6			化粪池、下水沟、下水井、定期清理、保障污水排放通畅	2			
	7		雨、雪天气 (5 分)	降雨后路面、人行道、停车场、坡道、进行及时清扫清理保证路面无大面积积水	2			
	8			降雪后及时清扫积雪、见路面、保证楼前、平台、台阶、坡道、停车场、人行道、广场、所有主要出入通道无积雪、残清除的积雪不得随意抛散在路边、主要路段两侧树坑、草坪内堆积的积雪须整理整齐、如院内垃圾箱、射灯、灌木、标志标识等表面无积雪和积雪掩埋现象	3			
	9		卫生间 (6 分)	保洁所使用的拖布、抹布、手套均需要进行分色分类使用放置 卫生保洁工具存放指定位置	2			

	10			1.卫生间无异味、便池内无积存便垢、地面无污水、痰渍、烟头、纸屑等杂物、内垃圾桶纸屑不超过二分之一 2.水池无明显沉淀、池边底无明显结垢现象、定期消毒、四壁墙砖无污迹、无积灰 3.水龙头清洁无水渍、水池下弯管无积灰、无污渍 垃圾桶内垃圾不得超过容积的三分之二 4.门窗、玻璃 窗台表面干净、明亮、无污渍、无画痕、金属饰件有金属光泽门窗	4			
	11		开水间 (5分)	1.开水间饮用水箱表面无水渍、地面干净、无杂物垃圾、地面如果积水及时清理 2.茶桶定期清理、茶叶不得超过容积三分之二、茶叶水不得超过容量的三分之二 、 墙面干净、明亮、无明显污渍	5			
	12		电梯轿厢 及楼道间 (4分)	1.电梯内无明显手印无污渍、无粘贴物、无小广告等 2.灯具、操作指示板明亮 3.地面干净、无异味、无垃圾	2			
	13			1.步梯扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净、无尘、无污渍、防滑条(缝)干净 2.墙面、天花板无积灰尘土、无蜘蛛网	2			

考核时间： 年 月 日

考核得分：

考核部门负责人：

被考核单位负责人：

() 物业服务考核表

考核部门：

被考核单位：

项目	序号	评价指标		评价标准	分值	得分	失分原因	备注
(二) 运行设施	1	20分	基本要求 (6分)	设施设备具备安全、稳定运行的环境和场所，具备防雷电、防火灾、防洪涝、防日晒、防高温、防潮湿、防腐蚀、防噪音等功能， 温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度符合相关安全规范	1			物业未尽事项依据《物业管理条例》和《消防法》规定处理
	2			建立完善的管理制度、如配送电运行制度、电气维修制度、配电房管理制度、电梯运行管理制度、空调运行管理制度、消防设施维护制度、给排水维修制度等、以及相关应急预案和安全操作规程	1			
	3			按相关规范对公用设施进行定期巡检、维护保养，按要求及时、如实记录设施设备运行参数及运行状况、做好运行记录和维修档案等工作台帐	1			
	4			配备符合要求的运行维护专业技术人员、按照国家和自治区相关规定取得职业资格证书及岗位等级证书	2			
	5			在显著区域悬挂或张贴各类管理制度、系统图、紧急联系方式、人员证件、设备标识、安全防护和警示标识等	1			
	6		设备机房 (4分)	设备机房门口应有机房类别及安全标志、落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合公司规范要求、机房巡视及外来人员记录清晰完整、标识统一符合规	1			

设备 维修 维护 标准				范				
	7			设备机房应每半月至少清洁 1 次、整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害， 温湿度符合设备运行要求	2			
	8			1.安全防护用具配置齐全，检验合格 2.应急设施设备用品应齐全、完备、可随时启用	1			
	10		排水系统 (2 分)	供排水系统的巡视检查、维护养护应符合 DB15/T 969 有水泵房、水箱间的，早晚至少巡查三次、每年至少养护 1 次水泵	1			
	11			电梯等特种设备养护及时、定期年检保养	1			
	12			电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常、每周至少检查 2 次电梯的安全状况	1			
	13			电梯准用证、年检合格证等证件齐全、相关证件、紧急救援电话和和乘客注意 事项应置于轿厢醒目位置	1			
	14			每年至少对电梯全面检测 1 次、并出具检测报告、核发电梯使用标志。	1			
	15			电梯维保要求符合 DB15/T 969	1			
	16			应委托取得相应电梯维修项目许可的单位进行维保，并与维保单位签订维保合 同、约定 维保期限、要求和双方的权利义务	1			
	17			有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案、每年演练 1 次电梯出现故障，物 业服务人员 10 分钟内到场应急处理，维保专业人员 30 分钟内到场进行救助和排 除故障、电梯紧急电话应保持畅通	1			
	18			电梯维修、保养时应在现场设置提示标识和防护围栏。	1			

考核时间： 年 月 日

考核得分：

考核部门负责人：

被考核单位负责人：

() 物业服务考核表

考核部门：

被考核单位：

项目	序号	评价指标	评 价 标 准		分 值	得 分	失 分 原 因	备 注
(三) 土 建 装	1	15 分	基本要求	维修维护着装整洁干净、人员文明上岗、规范维修	1			物业未尽事 项依据《物业 管理条例》和 《消防法》规 定处理
	2		装修维护标准 (10 分)	报修处理及时、无积压维修项目	1			
	3			定期巡查共用部位的门、窗、玻璃、楼梯、通风道等	1			
	4			定期检查共用部位的室内地面、墙面、天棚和室外屋面等	1			
	5			每年汛期前和强降雨天气后检查屋面防水和雨落管等	1			
	6			楼体、地面、墙面、天花板及内外装修日常维修保养及时、无破损、大中型维修维护项目及时申报、及时处理	1			
	7			楼外责任区道路、停车场、硬化路面完好无破损、如有破损面积不超过（5-10）mm、及时修补	1			
	8			防水排水完好通畅、无积水	1			
	9			定期检查平面路线图、指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、 供配电系统模拟示意图、主要供水阀门标识、电气开关状态标识、主要管线流向标识、交通标识等、确保标志标牌规范清晰， 安装稳固	1			

修 维 修 维 护 标 准	10			装修垃圾应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖等措施；装修单位或装修单位委托的 装修企业在规定时间内清运	1			
	11	节能和垃圾分类 (5 分)		1.垃圾分类标识齐全、张贴规范、醒目 2.垃圾按分类要求投放在垃圾容器内、有垃圾分类台账 3.单独设置有害有毒垃圾容器、并按有求投放	1			
				1.公共区域在自然充足情况下关闭照明灯、节约用电 2.节假日定时关闭开水间热水器 3.加强用水设备日常维护和巡查力度、用水设备无跑水、冒、滴、漏等现象、节约用水	4			

考核时间：

考核等分：

考核部门负责人：

被考核单位负责人：

() 物业服务考核表

考核部门：

被考核单位:

项目	序号	评价指标	评 价 标 准		分 值	得 分	失分 原因	备注
（四） 安 全 保 卫 标	1	保安基本要求 （10 分）	安全保卫人员着装统一规范、整洁干净、上衣衣扣不得随意解开、服务用礼貌用语、文明上岗、工作认真、无脱岗、严禁上班时间睡觉		3			物业未尽事项依据《物业管理条例》和《消防法》规定处理
	2		按时上班、不得早退、不抽烟、不饮酒、坚守岗位。随时保持高度警惕、发现可疑情况立即查明、严防破坏及盗窃行为发生		3			
	3		出入登记、人员登记、车辆及货物登记、定时巡楼巡查		3			
	4	消防安全 （20 分）	安全保卫工作规章制度、应急预案健全、落实到位		2			
	5		安全保卫、消防设施设备维修维护及时到位、值班监控运行正常、资料留存符合要求、楼内巡查无死角		2			
	6		停车场道路标识齐全、车辆停放安全有序		1			
	7		监控、消防控制室 24 小时值班，随时了解情况		1			
	8		消防设施设备按国家要求定期检测和更换、符合国家消防安全的有关规定、设备运行正常、消防应急预案健全		2			
	9		应配备相应的消防装备和消防器材，定点存放，定期维护保养和维修检查		2			
	10		应在消防安全重点部位设置明显防火标志，并实行严格管理		2			
	11		应保障疏散通道、安全出口畅通，设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，并保持其处于正常状态		2			

准	12			应对纸张、油墨等易燃易爆危险物品的使用、储存、运输和销毁实行严格的消防安全管理。	2			
	13			应通过多种形式开展经常性的消防安全宣传教育，包括消防业务培训、灭火技能训练和应急演练	2			
	14			应当组织新上岗和进入新岗位的员工进行上岗前消防安全培训	2			
	15			对存在的火灾隐患，应当及时予以消除	1			

考核时间： 年 月 日

考核得分：

考核部门负责人：

被考核单位负责人：