关于印发《天门市2022年度公租房小区规范管理

评价标准及评分表》的通知

中心所属保障科、保障所：

 按照省住房和城乡建设厅2022年6月20日《关于印发<湖北省2022年度公租房小区规范管理评价实施方案>的通知》文件要求,参照《湖北省公租房小区规范管理评价办法(试行)》相关规定，我中心制定了《天门市2022年度公租房小区规范管理评价标准及评分表》。现印发给你们,请认真组织实施。

附件: 《天门市2022年度公租房小区规范管理评价标准及评分表》

 天门市住房保障服务中心

 2022年6月28日

**附件**

**天门市2022年度公租房小区规范管理评价标准及评分表**

项目名称 ： 总分：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标准内容** | **规定分值** | **评分细则** | **考核 分值** | **评定 分值** |
| **一** | **基础管理** | **14** |  |  |  |
| 　 | 1、按规划要求建设，住宅及配套设施投入使用 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 2、房屋水、电、气、网、安防等附属设施完备良好 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |  |
| 3、房屋防水防潮性能良好，电梯、消防、配电、给水、排水等设施完备良好 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |  |
| 4、小区设有供儿童、老人等不同年龄段居民使用的休闲、文娱、健身活动设施及场所，且设施安全完善，场地布置恰当 | 1 | 符合1.0，基本符合0.5，不符合0 |  |  |
| 5、小区周边配套或规划商业、教育、医疗、交通等服务设施齐全 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 6、已办理交付接管验收手续 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 7、建有保障性安居工程永久性标牌 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 8、设置公租房信息公开专栏 | 2 | 栏中公示内容：公租房相关政策、办理流程，服务内容及标准，小区保障家庭租金和物业费用收缴、补贴、维修及养护费用支出情况，运营管理负责人及工作人员信息（姓名、照片、岗位）、服务投诉电话等。符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |  |
| 9、房屋使用、入住分配、后期管理各项制度完善 | 1 | 完善1.0，每缺一项扣0.5 |  |  |
| **二** | **运营管理** | **16** |  |  |  |
| 　 | 1、由专门的运营机构（或物业管理企业）实施专业化运营管理 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 2、运营管理单位与产权单位或其委托的部门签订有运营委托协议（合同），双方责权利明确 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 3、运营管理机构建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法 | 2 | 制度、工作标准建立健全1.0，主要包括：运营管理服务工作程序、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度等每发现一处不完整规范扣0.2；未制定具体的落实措施扣0.5，未制定考核办法扣0.5 |  |  |
| 4、运营管理机构在收费、财务管理、会计核算等方面执行公租房管理相关规定；租金收缴和维修支出实行收支两条线 | 2 | 执行有关规定1.0，未执行0；已实行1.0，未实行0 |  |  |
| 5、建立住户、房屋档案，档案资料齐全，分类成册，管理规范，查阅方便 | 2 | 每发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 6、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受使用人的报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录 | 2 | 符合2.0，值班制度不符合扣0.5，未设服务电话扣0.5，发现一处处理不及时扣0.2，没有回访记录每次扣0.1 |  |  |
| 7、建立并落实便民维修服务承诺制，零修急修及时率100%，并有回访记录 | 2 | 建立并落实1.0，建立但未落实扣0.5，未建立扣1.0；及时率符合0.5，每降低1个百分点扣0.1；回访记录完整0.2，记录不完整或无回访记录0 |  |  |
| 8、租金收缴率达95%以上 | 1 | 符合1.0，每降低1个百分点扣0.1 |  |  |
| 9、运营信息化，智能化管理手段，提高管理效率，与住户保障部门信息系统实行对接 | 2 | 运用：符合1.0，不符合0；对接：符合1.0，不符合0 |  |  |
| **三** | **房屋管理** | **10** |  |  |  |
| 　 | 1、设有小区平面示意图，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显 | 1 | 符合1.0，无示意图扣0.3，幢、单元、户号每缺一个扣0.1 |  |  |
| 2、无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象 | 2 | 符合2.0，每发现一处私搭乱建或擅自改变房屋使用用途扣1.0 |  |  |
| 3、房屋外观完好、整洁，外墙面砖、涂料等装饰材料无大面积脱落和污渍 | 1 | 符合1.0，每发现一处大面积不完好、不整洁、脱落、污损扣0.2 |  |  |
| 4、住宅楼阳台（包括平台和外廊）的使用不碍观瞻，不危及房屋结构与他人安全 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 5、房屋的共用楼梯、走道等部位保持清洁，不随意堆放杂物和任意占用 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 6、房屋维修质量合格率达100%，房屋完好率达98% | 2 | 符合2.0，每降低1个百分点扣0.25 |  |  |
| **四** | **设备管理** | **10** |  |  |  |
| 　 | 1、共用配套设施完好，无随意改变用途 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合扣0.5 |  |  |
| 2、共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范 | 2 | 设施设备运行按规定记录0.5，无事故隐患0.5；遵守操作规程0.6，每发现一处不符合扣0.2；遵守保养规范0.4，每发现一处不符合扣0.1 |  |  |
| 3、供水设备运行正常，设施完好、无渗透、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案 | 2 | 设备运行正常、设施完好、无渗透、无污染0.6，发现一处不符合扣0.2；保障措施严格0.4，无措施或措施不严0；水质符合卫生标准0.5，不符合0；有处理方案0.5。无处理方案0 |  |  |
| 4、制定供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.5 |  |  |
| 5、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.5 |  |  |
| **五** | **安全管理** | **8** |  |  |  |
| 　 | 1、有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责 | 2 | 符合2.0，无专业保安队伍扣0.5，其他每发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 2、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施 | 1 | 符合1.0，不符合扣0 |  |  |
| 3、消防设备设施完好，可正常运行；消防通道畅通；制定消防应急方案 | 2 | 符合2.0，每发现一处不符合规定扣0.5 |  |  |
| 4、机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记 | 2 | 制度完善0.5，基本完善0.3，不完善0；每发现一台车辆乱停放扣0.1，出入无记录扣0.2 |  |  |
| 5、非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序 | 1 | 符合1.0，制度不全或不落实的扣0.5，乱停放每部车扣0.2 |  |  |
| **六** | **环境管理** | **17** |  |  |  |
| 　 | 1、环卫设备完备，设有垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站 | 1 | 符合1.0，每发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁 | 2 | 未实行责任制的扣1.0，无专职清洁人员和责任范围的扣0.5，未实行标准化保洁的扣0.5 |  |  |
| 3、垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀 | 2 | 每发现一处垃圾扣0.2，未达到垃圾日产日清的扣0.5，未定期进行卫生消毒灭杀扣0.5 |  |  |
| 4、排水、排污管道畅通，无堵塞外溢现象 | 1 | 符合1.0，发现一处堵塞或外溢扣0.5 |  |  |
| 5、道理畅通，路面平整；井盖无残损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行 | 2 | 通畅、平整1.0，发现一处不通畅、不平整、积水扣0.2；发现井盖残损或丢失扣0.6，路面井盖不影响通行0.4，发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 6、小区内道路等共用场地无纸屑、烟头等废弃物 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 7、商业网点管理有序，符合卫生标准；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 8、无违反规定饲养宠物、家禽、家畜 | 1 | 符合1.0，不符合0 |  |  |
| 9、排放油烟、噪音等符合国家环保标准，外墙无污染 | 2 | 符合2.0，发现一处不符合扣0.2 |  |  |
| 10、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |  |
| **七** | **创建活动** | **10** |  |  |  |
| 　 | 1、开展基层党组织创建活动，组织党员和积极分子开展创建专项活动 | 2 | 基层创建：符合1.0，不符合0。专项活动：符合1.0，不符合0 |  |  |
| 2、积极配合、支持并参与社区开展的文化创建、文件建设等活动，组织小区住户开展文娱活动，丰富群众文娱生活 | 2 | 符合2.0，基本符合1.0，不符合0 |  |  |
| 3、组织小区志愿者队伍，开展志愿服务活动，每年不少于2次 | 2 | 组织队伍：符合1.0，不符合0。开展活动：符合1.0，不符合0 |  |  |
| 4、开辟创建活动宣传专栏，定期宣传党的理论和精神、社会主义核心价值、精神文明建设等内容 | 2 | 宣传专栏：符合1.0，不符合0。定期宣传：符合1.0，不符合0 |  |  |
| 5、建立了和街道、社区居委会的联动工作机制，且运行良好 | 2 | 建立机制：符合1.0，不符合0。开展活动：符合1.0，不符合0 |  |  |
| **八** | **住户评议满意度** | **15** |  |  |  |
| 　 | 住户对小区管理服务工作的评议满意率达到95%以上 | 15 | 符合15.0，每差1个百分点扣1.0 |  |  |