

# 上海市宝山区人民政府办公室文件

宝府办〔2017〕37号

## 上海市宝山区人民政府办公室关于转发 区住房保障房屋管理局制订的《宝山区 售后房物业管理费考评奖励办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府有关委、办、局：

区住房保障房屋管理局制订的《宝山区售后房物业管理费考评奖励办法》已经区政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

《上海宝山区人民政府办公室关于转发区住房保障房屋管理局修订的〈宝山区售后房物业管理费补贴考评办法〉的通知》（宝府办〔2014〕110号）同时废止。



# 宝山区售后房物业管理费考评奖励办法

按照市委、市政府关于创新社会治理，加强基层建设的要求，为了进一步全面深入推进落实住宅小区综合治理工作，通过对售后房小区考评奖励的扶持，提升社会公众对物业服务的满意度，结合房屋管理行政职能部门下沉实际，现制定《宝山区售后房物业管理费考评奖励办法》，具体内容如下：

## 一、考评奖励目的

为维护社区稳定，解决日益增长的物业服务需求与小区物业管理成本不断增长之间的矛盾，通过对售后房小区物业管理考评奖励，鼓励物业服务企业做好基本物业服务工作，推动整体管理水平的稳步提升。

## 二、考评奖励原则

实施售后房物业管理费考评奖励，解决售后房小区物业服务收费无法完全市场化造成的收不抵支，通过考评奖励稳定与优化我区物业管理市场，提高我区物业管理水平。

## 三、考评奖励范围

考评奖励范围为全区范围内的售后房，包括国有直管售后公房和系统售后公房。

## 四、考评奖励对象

考评奖励的对象是管理售后房的物业服务企业。

## 五、考评奖励标准

考评奖励标准为 0.30 元/月·m<sup>2</sup>，其中细分为基础奖励、考评奖励和奖励余额。

(一) 基础奖励标准为 0.15 元/月·m<sup>2</sup>，根据物业服务企业管理的售后房产业量进行奖励。

(二) 考评奖励基数为 0.15 元/月·m<sup>2</sup>，对相关物业服务企业管理的小区进行一年两次的考评，根据考评结果进行奖励。

(三) 奖励余额(每年奖励总额扣除基础奖励和考评奖励后的余额部分)，主要用于一次性奖励所在街镇区域内在缓解售后房小区焦点矛盾、解决物业管理中急难愁问题等方面对社会稳定作出贡献的物业企业。

## 六、考评奖励资金列支

每年度由区住房保障房屋管理局统一向区财政局申请预算额度，由区住房保障房屋管理局根据各街镇提交的售后房产业量，核算奖励资金，分上下半年划拨至各街镇账户。

## 七、申报

(一) 属于考评奖励对象的物业服务企业，向各街镇提出书面申请，并提供以下申报资料：

1. 售后房物业管理费考评奖励申请；
2. 物业服务合同及物业企业营业执照(复印件加盖公章)；
3. 建设银行出具的《公房售后维修基金管理报告》(原件加

盖公章);

4.物业企业售后房管理明细表;

5.半年度售后房物业管理费考评奖励使用情况。

(二)各街镇根据物业服务企业管理售后房小区的情况向区住房保障房屋管理局提出书面申请,并提供以下申报材料:

1.售后房物业管理费考评奖励申请;

2.本辖区内售后房管理明细表;

3.由物业企业提供的《公房售后维修基金管理报告》(原件加盖公章)。

## 八、考评办法

### (一) 考评对象

纳入考评奖励范围且提出考评奖励申请的物业服务企业。

### (二) 考评时间

各街镇应于当年的5月和11月向区住房保障房屋管理局提供考评奖励申请资料,考评由各街镇每半年组织一次,考评时间分别为当年的6月和12月。

### (三) 考评方式和考评内容

考评采用街镇考评和区住房保障房屋管理局综合评定相结合的方式。考评权重为:街镇考评占90%,区住房保障房屋管理局综合评定占10%。由街镇牵头房管所、居委会进行考评或者委托第三方中介机构对小区物业服务进行满意度测评,重点考评物

业企业专业性管理工作、保洁、保安、保绿等公共区域的物业服务日常工作；区住房保障房屋管理局重点考评物业企业的诚信、小区经理记分和媒体报道、社会评价等工作。

## 九、考评奖励资金的结算和发放

(一) 考评奖励资金以各街镇为单位进行结算，即各街镇当年度考评奖励总额为所在街镇纳入考评奖励范围的售后房总面积 $\times 0.3$ 元/月 $\cdot m^2 \times 12$ 个月。

(二) 各街镇分别于当年的5月和11月将售后房考评奖励申请书、售后房管理明细表及建设银行出具的各物业企业《公房售后维修基金管理报告》原件报至区住房保障房屋管理局审核，经区住房保障房屋管理局审核后分别于当年6月和12月将考评奖励资金(纳入考评奖励范围的售后房总面积 $\times 0.3$ 元/月 $\cdot m^2 \times 6$ 个月)划入各街镇指定账户，再由各街镇按物业企业管理的产业量和考评情况将考评奖励资金划拨至各物业企业指定账户。考评奖励资金由各街镇每半年发放一次，分别是当年的7月和次年的1月。同时，各街镇将考评奖励明细汇总表报区住房保障房屋管理局备案。

半年度考评奖励资金计算公式：小区售后房建筑面积 $\times 0.15$ 元/月 $\cdot m^2 \times 6$ 个月+小区售后房建筑面积 $\times 0.15$ 元/月 $\cdot m^2 \times 6$ 个月 $\times$  [街镇考评得分+房管所考评得分+区住房保障房屋管理局综合评定得分] $\div 100$ 。

(三)奖励余额每年年终结算发放一次，由所在地街镇根据本区域内售后房小区物业企业的管理情况确定一次性考评奖励方案并报区住房保障房屋管理局备案。一次性考评奖励由各街镇划入相关物业企业指定账户。

## 十、要求

(一)窗口服务要求。物业服务窗口及小区管理处要进行规范化整修和维护，按照《上海市住宅物业服务规范》的要求开展窗口规范服务，并统一上墙内容，提升企业形象。

(二)公共区域要求。物业服务企业要进一步加强小区公共区域秩序维护管理力度和公共区域保洁的管理力度，根据服务标准配备必要的维护人员，确保小区公共区域整洁、有序。

(三)人员要求。物业服务企业要认真做好从业人员思想教育和业务知识培训工作，提高从业人员的综合素质。

(四)社会责任要求。物业服务企业要顾全大局，勇于承担社会责任，配合行业主管部门开展相关工作，努力化解小区物业管理方面的矛盾。

(五)考评奖励专款专用。各街镇要根据本地区具体情况做好考评奖励工作，考评奖励资金应专款专用，做到区住房保障房屋管理局划拨的资金与街镇上半年和下半年考评奖励资金及年终一次性考评奖励资金相符。

(六)监管要求。区住房保障房屋管理局要对补贴资金的使用

用情况进行日常检查，区财政局、区审计局加强日常监管。

#### 十一、其他

本办法自印发之日起施行，本办法由区住房保障房屋管理局负责解释。

上海市宝山区住房保障房屋管理局

2017年6月20日

---

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，  
区检察院。

---

上海市宝山区人民政府办公室

2017年7月18日印发

---