|  |
| --- |
|  **《温州市第二职业中等专业学校物业管理服务考核评分细则》** 考核小组每月采取定时或抽查形式进行考核，如发现下列情况,对物业公司进行相应的扣分, 起评分为100分。**（一）对员工考核**1.每发现一条，对物业公司扣0.5分。1.1不按规定佩带胸牌；1.2上班时未穿工作服或服饰不整；1.3在大楼内乱扔杂物；1.4未经同意擅自带人进入校园和有关区域参观； 1.5当班时行为不检点，如嘻皮笑脸，大声喧哗，追逐打闹，勾肩搭背等；1.6上班无故迟到，早退，串岗或擅离岗位10分钟以内；1.7不按规定填写操作记录、交接班记录；1.8违反电话使用规定，打私人电话聊天；1.9工作时间看书籍，擅自换班、调班。2.每发现一条，对物业公司扣1分。2.1没有正当理由或未经部门领导同意而擅自离开工作岗位10分钟以上；2.2在禁止吸烟区域吸烟或使用明火；2.3未经许可而使用校方或园区内设施、设备、仪表、仪器或其他财物；2.4使用不文明的语言对待同事和客人；2.5故意消极怠工；2.6发现校园财物丢失、损坏时，置若罔闻，无动于衷，在被调查时提供假情况；2.7工作中经常拖拖拉拉，出工不出力，屡教不改；2.8当班时睡觉、下棋、打扑克、听收录机或干私事等；2.9违反操作规程，造成轻微损失。 3.每发现一条,对物业公司扣5分。3.l不服从上级指令，甚至拒绝或有意不完成指派给其的工作，紧急情况下不完成指定的工作；3.2故意损坏公共财物； 3.3在校园内进行任何形式的赌博； 3.4玩忽职守，违反技术操作规程和安全规程，违章指挥或隐瞒工作过失造成事故或损失的；  3.5损坏设备，工具造成经济损失的； 3.6服务态度差，造成客户投诉，经核实后，确为事实的； 3.7旷工一至三天。4.每发现一条，对物业公司扣10分。 4.1用非法手段偷窃或涂改原始记录，帐单及单据，造成后果； 4.2用威胁手段当众侮辱客人及上级管理人员和同事等； 4.3严重玩忽职守，人为造成设备损坏，导致公共利益损失； 4.4因违反国家法律被公安机关拘留或处以拘留以上处罚。**（二）保洁的考核**1.办公楼。1.1地面有烟蒂，纸屑、果皮等杂物、有污迹，花岗岩地面、墙面无光泽；（对物业公司扣0.5分）1.2公共设施表面用纸巾擦拭有明显灰尘；（对物业公司扣1分）1.3不锈钢表面不光亮,表面有污迹；（对物业公司扣1分）1.4玻璃门有水迹、手印、灰尘；（对物业公司扣0.5分）1.5顶面、标志牌、铭牌、监控控头、风口目视有污迹、灰尘。（对物业公司扣0.5分）2.停车场清洁。2.1、地面目视不干净，有污迹，无光泽；（对物业公司扣1分）2.2、各类管道、各类消防设施、各类标识牌、沟渠、墙面、门框、监控头目视有污迹、灰尘；（对物业公司扣0.5分）3.公共卫生间清洗。3.1花、墙角、灯具目视有灰尘、蜘蛛网，垃圾筒有垃圾溢满、污渍；（对物业公司扣1分）3.2目视便器不洁净有黄迹；厕位有异味、臭味，尿斗、马桶、面盆无污垢、无泵垢并消毒；（对物业公司扣1分）3.3地面有烟蒂，纸屑、果皮等杂物；（对物业公司扣1分）3.4水龙头、隔门、镜面、门、门框、台面、玻璃窗目视有污迹、灰尘；（对物业公司扣0.5分） 4.灯具清洁。 4.1灯具内有蚊虫，灯盖、灯罩不明亮。（对物业公司扣1分） 5.公共通道。 5.1地面有杂物、积水、明显污迹、泥沙；（对物业公司扣1分）5.2墙壁 灯具、标牌、天花板目视有污迹、灰尘。（对物业公司扣0.5分）6.其他。 6.1沟槽、地面、蓬面不定期清扫、冲洗，清洁堵塞物；（对物业公司扣1分）6.2、沟槽堵塞物，地面、蓬面无污迹，杂物堆放，边缘区域有蛛丝、脏物；（对物业公司扣1分）6.3、区域内有垃圾等目视污物；（对物业公司扣1分）6.4、未按做好校园美化及花坛的整洁工作、不服从学校领导指挥，按季节完成绿化养护工作等。（对物业公司扣1分）。**（三）物业校园维护管理的考核**1.1物业**校园维护**领导小组无定期召开会议专题讨论、分析校园安全形势，进行安全工作部署，扣1分1.2不及时修订和完善应急预案，应急预案中相关责任人员不熟悉应急工作中的任务，扣1分1.3消防日巡查记录台帐不完整、不规范，扣2分；随机抽查日巡查记录不完整的，少1天扣0.1分，扣完2分为止。1.4消防月检查记录台帐不完整、不规范，消防栓内无检查记录，扣2分；少1月扣0.25分，扣完2分为止，该单项不出现负分。1.5隐患排查记录每月一册，少一册或上报不及时，扣0.2分，扣完2分为止，。重大节日期间或监管部门要求组织排查的时段未按要求进行隐患排查的，每次扣１分； 矛盾纠纷未调处的，每件扣0.5分，未落实重点人员控制措施的，１人扣0.5 分。该单项不出现负分1.6未利用巡检系统开展隐患排查、整治、验收的，扣2分；未及时开展隐患排查的，得扣1分1.7未建立校园消防设施设备管理清单，扣1分1.8消防控制系统人员无证，管理、操作不规范，管理制度不符合国家有关消防安全要求扣2分；监控中心值班人员不掌握与岗位相关的安防知识或不熟练相关设备操作的，每发现一人扣１分。1.9不积极配合、无法完成学校布置的安全相关任务，扣3分2.0安全巡查中信息报送出现瞒报、漏报的，未造成恶劣影响的，扣2分/起；因信息迟报、瞒报、漏报造成恶劣影响的，加倍扣分。常规工作未及时完成的，扣0.1分/次。2.1因管理不到位发生严重安全事故（事件），扣5分；其他未尽事项及其他突发情况的，视事件影响情况扣1-5分/起。2.2重要基础设施安全保卫工作机制不完善，安全保卫应急反应能力弱的，扣1分2.3单位保卫人员设置、配备、变更情况，未及时报学校备案的，扣１分2.4学校出入口、重要库房（部位）、重要基础设施及人员聚集场所等重要部位、区域未按照有关规定落实专人巡逻守护并实施重点保护的，每处扣1分。2.5单位每年至少开展２次全员安全防范教育和治安保卫人员职业技能培训，每少1次扣1分2.6单位秩序维护人员未经业务技能培训而上岗的，每人扣0.5分。此项2分扣完为止。2.7未按规定应当建立而建立群防组织的，扣１分，无工作情况记录扣１分2.8执勤秩序维护员每人1套标准配备橡皮棍、头盔、催泪喷射器的，每少1件扣0.5分；未按照有关规定秩序维护员每2人１套标准配备防割手套、盾牌、通讯设施等的，每少1件扣0.5分；未配置钢叉的，扣0.5分。另有行业标准、工作要求的，按其规定执行。此项3分扣完为止。2.9出入校园人员登记手续不齐全、不规范1分/起；门卫值班、内部巡查守护、来客（车辆）登记等工作台帐的，少１项台帐扣１分，记录不规范１处扣０.5分。未按规定执行人员、车辆出入安全管理制度的，每发现一次扣１分；消防、安防监控中心未根据规定２４小时值班的，扣１分3.0学生离、返校高峰期未穿着佩戴防暴装备（防暴头盔、防刺服、橡胶辊、哨子、执法记录仪）每发现一次扣1分3.1安保人员不能熟练调取监控、使用防爆装备、一键式报警器（启动、关闭）每发现一次扣1分3.2无关人员闯入校园，来访人员携带管制刀具、可疑物品进入校园扣5分/起3.3 因防范工作不到位而发生杀人、伤害致死、强奸、绑架、爆炸、盗抢、放火、投毒、劫持（恐怖）等严重刑事犯罪案件的，扣20分3.4被省级部门组织的平安暗访发现问题的，每问题点扣10分；被市平安办、市公安局等部门组织的安全检查发现问题的，每问题点扣5分；被市局平安校园巡查组巡查发现问题的，每问题点扣3分（如问题点为学校已排查发现，列入问题清单，且尚在整改期限内并落实防控措施的不予扣分）。回访发现问题的，加倍扣分，扣分累计不超过30分。  **（四）绿化养护服务考核**4.1无明显杂草，杂草率高于5％，每次扣1分。4.2定期清理绿地石块，无明显砖石瓦砾，有则每次扣1分。4.3乔木修剪： 2次/年，生长季，休眠期各一次。 及时修去枯死枝、病虫枝，树皮无撕裂现象，有则每次扣1分。4.4灌木、草皮修剪：根据植物生长情况定期修剪， 使花木茂盛，线条整齐，长枝不超过20cm，花期延长，每次扣1分。4.5防寒、抗旱措施：根据天气情况及时安排，做好防寒防冻、乔木刷白等措施，高温天气采取苗木抗旱措施，防风工作在大风来之前做好支柱，风雨过后12小时内，能及时清除断枝落叶，扶正倒斜树木，无相关防范措施每次扣1分。4.6绿地无明显黄土裸露，发现未能在1周内及时整改，每次扣1分。 **（五）物业项目主管的考核** 5.1各项物业管理规章制度建立健全，没有的扣5分。 5.2物业管理工作计划的制定与落实，没有的扣5分。 5.3各项日常工作、养护按时完成，有回查反馈记录，没有的一次扣1分 5.4每月投诉控制在5件以内，超出一次扣1分 5.5请假须向学校主管领导报备，未报备，发现一次扣1分，如超过2天不在岗，物业公司必须临时派人员顶替，如未报备也未派人员顶岗，发现一次扣5分。 |