**上城区住宅小区物业考核资金奖励方案**

**（征求意见稿）**

根据《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市加强住宅小区物业综合管理三年行动计划（2019-2021年）的通知》（杭政办函〔2019〕66号）、《“美丽杭州”创建暨“‘迎亚运’城市环境大整治、城市面貌大提升”专项行动（征求意见稿）》等文件精神,紧紧围绕提升住宅小区环境治理的要求，完善督导考核机制、改变奖励方式，推动各街道住宅小区物业管理规范化、市场化和持续化的健康发展，现制定本方案。

**一、总体目标**

通过制定住宅小区物业考核资金奖励方案，给予优秀的住宅小区物业服务企业一定奖励，形成“奖勤罚懒”的竞争氛围，切实巩固住宅小区环境百日集中攻行动成果，持续健全住宅小区治理长效管理体制机制，鼓励街道将成片准物业小区打包交由国有物业公司管理，逐步实现准物业向专业物业过度。以‘绣花’功夫做好住宅小区环境卫生、设施养护等环境提升等工作，提高居民满意度，以建设安全、整洁、文明、有序的小区为目标。

**二、考核对象**

**（一）考核类型**

**1、准物业外包类**

（1）属于2002年12月31日前交付使用的老旧住宅小区；

（2）由街道社区引进物业企业签订物业服务合同或企业实际提供物业服务。

（3）出于节约成本，经济合算，服务最优的考虑，原则上鼓励街道将准物业小区以街道、社区为单位，打包委托区属国有物业公司管理。

**2、安置回迁房类**

（1）已交付并投入使用的安置回迁房；

（2）通过业主共同决定，由业主委员会与物业企业签订物业服务合同（前期物业）或企业实际提供专业化物业服务；

（3）完成物业服务合同备案（因某种情况未备案的，由街道或社区进行确认）；

（4）该类考核各街道前30%列入考核奖励范围。

**3、普通商品房类**

（1）2011年（含）以前的商品房；

（2）通过业主共同决定，由业主委员会与物业企业签订物业服务合同（前期物业）或企业实际提供专业化物业服务；

（3）完成物业服务合同备案（因某种情况未备案的，由街道或社区进行确认）；

（4）该类考核各街道前20%列入考核奖励范围。

**4、高档商品房类**

（1）2011年（不含）以后的商品房；

（2）通过业主共同决定，由业主委员会与物业企业签订物业服务合同（前期物业）或企业实际提供专业化物业服务；

（3）完成物业服务合同备案（因某种情况未备案的，由街道或社区进行确认）；

（4）该类考核各街道前20%列入考核奖励范围。

**（二）奖励比例**

1、准物业外包类奖励全覆盖。

2、其他专业物业管理类按照总项目数的35%进行奖励。

3、其他专业物业管理类中安置房、普通商品房、高档商品房具体比例由各街道根据实际情况划定。

**三、数据来源**

考核数据具体来源于以下几方面：

1. 全市每月评定的各城区城市环境“整洁指数”排名情况（数据来源自市集中攻坚工作专班）；
2. 全区每月评定的各街道城市环境“整洁指数”排名情况（数据来源自区集中攻坚工作专班）；
3. 各街道根据日常工作（文明城市测评、国卫复评、环保督察等）中物业服务项目实际表现基础上，结合《“美丽杭州”创建暨“‘迎亚运’城市环境大整治、城市面貌大提升”评分细则（试行）》，对辖区物业服务项目进行综合排名情况（数据来源自各街道）。

**四、奖励标准**

**（一）日常考核奖励**

1、若在当月全市公布的城区月排名中，上城区位列本组前2名的，奖励系数为1；若位列本组第3名的，奖励系数为0.9；其余名次奖励系数依次类推。

2、若在当月全区公布的街道城区月排名中，位列第1名的，奖励系数为1；若位列第2名的，奖励系数为0.85；其余名次奖励系数依次类推。

3、若在当月全市公布的城区月排名中，上城区位列本组前3名的，所有街道项目均可获得相应考核奖励资金；若位列本组4至6名的，街道排名中前3名可获得相应考核奖励资金（除准物业外）；若位列本组最后1名的，所有街道本月均无考核奖励资金（除准物业外）。

4、当月被纳入“优胜榜”的街道，该街道项目奖励系数提升1档；当月被纳入“警示榜”的街道，该街道项目奖励系数降低2挡。

5、准物业外包类考核奖励施采用“保底+浮动”模式，即所有符合条件的准物业外包项目保底奖励全覆盖，保底奖金为1万元/社区。浮动奖励部分基数为2.5万/社区；其他类考核奖励基数为1万元/项目。

6、**某项目考核奖励资金计算公式**=全市考核城区排名对应系数\*全区街道考核排名对应系数\*相应奖励基数。

**（二）年终考核奖励**

1、若上城区获得年度“环境优秀奖”的，则给予每个街道一定奖励资金；

2、若某街道获得年度“洁美杯”的，则给予一定奖励资金。

**五、拨付要求**

1. 区住建局根据月底考核结果，通知物业企业提交营业执照（复印件）、物业服务合同（复印件）、银行账号等资料。
2. 区财政局于次月第1个星期内，将拨付奖励资金至物业企业。
3. 针对获得奖励资金的企业，要求其中有不少于30%的资金用于项目经理及其他员工的个人奖励；不少于30%的资金用于小区环境提升。
4. 各街道做好考核奖励资金的监管，督促物业企业专款用于相应项目的环境提升、招聘人员、工程改造等方面。
5. **其他规定**

1、准物业项目因多为没有明确小区概念和界限，考核排名以社区为单位。

2、如有下列情况的，一律取消奖励资格：（1）发生重大安全事故、造成社会严重负面影响的、群体性不稳定事件且属物业服务企业责任的；（2）年度考核内被街道街道累计通报2次，区级通报1次的；（3）物业企业存在在服务项目未依法接管或退管；（4）非法挪用、骗取物业专项维修资金、保修金、前期物业服务启动资金；（5）其他严重违反法律法规情形的。

3、若某项目连续3个月或累计6个月位列该街道同类项目月排名后3名的，则该项目所在的物业企业将被考虑纳入“黑榜”；某项目连续3个月或累计6个月位列该街道同类项目月排名前3名的，则该项目所在的物业企业将优先纳入“红榜”。

4、本方案自2020年\*月起施行。