

济宁北湖度假区管理委员会许庄街道办事处文件

许办发〔2022〕10号

许庄街道业主委员会考核 实施方案（试行）

为了进一步规范业主大会和业主委员会的活动，充分发挥业主委员会在物业管理领域中应有的作用，切实维护广大业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》（国务院令 第504号）、《业主大会和业主委员会指导规则》、《“齐鲁红色物业”建设三年行动计划》、《济宁市物业管理办法》及太白湖新区《关于进一步加强业委会监管的若干意见（试行）》等法律法规和文件精神，结合我许庄街道实际，特制定本办法。

一、考核组织

考核工作由街道办事处组织实施。街道成立考核小组，

考核小组组长由街道办事处主要领导同志担任，成员由各服务区、物业管理办公室、社区居民委员会主要负责同志组成，考核小组主要负责对街道业主委员会工作开展情况进行年度考核。

二、考核对象

许庄街道已备案的所有业主委员会。

三、考核方式

业主委员会考核采取量化评分与等级评定相结合的方式进行。

四、考核内容

年度考核实行百分制评分标准（见附件1）。主要考核内容包括：业主委员会规范运作、内部管理及作用发挥情况，督促业主依约缴纳物业服务费情况，自觉接受物业管理行政主管部门监管及其所属街道物业管理办公室、社区居委会的指导与监督情况。

五、考核办法

每年11月25日前，由居（村）民委员会按照《标准化建设考核细则》完成对辖区内业主委员会的考核，并将考核结果上报街道办事处（乡镇人民政府）进行复核。街道考核小组于次月25日前对辖区内业主委员会进行抽查，抽查比例不低于总数的20%，根据检查与考核结果公布分值与排名。

（一）评定标准。居（村）民委员会按照党建引领（15分）、人员构成（5分）、履行职责（70分）、社会评价（10

分)的标准对业主委员会进行评定。

(二)考核等次。由高至低依次为5星级、4星级、3星级、基本合格、不合格:

- 1、100分以下至90分(含本数)为5星级;
- 2、90分以下(不含本数)至80分(含本数)为4星级;
- 3、80分以下(不含本数)至70分(含本数)为3星级;
- 4、70分以下(不含本数)至60分(含本数)为基本合格;
- 5、60分以下(不含本数)为不合格。

六、奖惩办法

街道将对不超过本辖区内业主委员会总数20%的比例评定4星级以上(含4星级)的业主委员会,颁发荣誉证书,并于街道媒体进行宣传报道;按照不超过本辖区内业主委员会总数10%的比例评定5星级(含5星级)的业主委员会,颁发荣誉证书,组织上报区级以上媒体进行宣传报道。

考评结果不合格的业主委员会,由街道物业管理办公室、社区居委会责令整改;对拒不整改且连续两年考核不合格的业主委员会,由街道物业管理办公室、社区居委会提前启动改选程序,重新选举业主委员会。有下列情况之一的,直接认定为不合格业主委员会:

- 1、业主委员会组织涣散、工作不力,不履行职责的,其行为严重影响物业管理区域安定和社区稳定的;

- 2、业主委员会有超越权限、违反法律法规规定等行为,

侵害多数业主合法权益，情节严重的；

3、业主委员会由于管理不到位等原因，对物业管理区域安全产生重大负面影响的；

4、业主委员会因管理不到位，网络留言、市长热线、群众来电来访较多，经查实三次以上且处理不力的；

5、不作为或消极作为的业主委员会，经街道办事处、社区居委会指导或物业管理行政主管部门监管，责令改正收效甚微的；

6、违反法律法规规章的其他情形。

附件：1、许庄街道住宅小区业委会标准化考核细则

2、许庄街道业委会考核小组成员名单

许庄街道办事处

2022年5月25日

附件 1

许庄街道住宅小区业委会标准化考核细则

考核指标			分值	评分标准
一级指标	二级指标	三级指标		
1.党建 引领(15 分)	1.1 组织 建设(5分)	1.1.1 实现小 区党组织和 工作覆盖	5	业主委员会成员中共党员占比50%以上,且小区建立党支部(临时党支部、功能性支部、派遣党建联络员)的得5分;业主委员会成员中有中共党员但占比不足50%,且已建立党支部(临时党支部、功能性支部、派遣党建指导员)的得3分;业主委员会成员无中共党员或未建立党支部(临时党支部、功能性支部、派遣党建联络员)的不得分。
		1.2 双向 进入(5分)		
		1.2.1 社区 (村)两委班子 成员任业主 委员会主任	2	业主委员会主任是社区(村)两委班子成员或社区工作者(村务工作者),且是党员的,得2分;符合条件之一的得1分;都不符合的不得分。
		1.2.2 社区	3	业主委员会委员中有社区(村)

		(村)两委班子成员等担任业主委员会委员		支部书记、班子成员、机关事业单位党员(含退休)、网格员之一人员任职的,每个得1分,最高不超过3分。
	1.3 组织领导(5分)	1.3.1 物业管理活动中重大事项党组织先行讨论	5	选聘物业服务企业、动用住宅专项维修资金、增(改)建重要区域(设施)等重大事项先报请社区党组织、小区党组织讨论后再提交业主大会表决的,得5分,反之不得分。
2.人员构成(5分)	2.1 任职承诺(1分)	2.1.1 业主委员会、业主委员会候选人、委员(候补委员)签署任前承诺书	1	业主参选业主委员会成员前,签有依法履职承诺书并在小区公示的,得0.5分;业主委员会产生后,在业主委员会承诺书上签字并公示的,得0.5分。
	2.2 组织健全(1分)	2.2.1 依法配置业主委员会成员	1	业主委员会委员(候补委员)齐全得1分;有缺额不足50%得0.5分;缺额比例达50%不得分。
	2.3 业务指导(1分)	2.3.1 接受业务指导监督	1	接受相关部门、街道、社区指导监督情况好的得1分,较差的不得分。

	2.4 民主监督(1分)	2.4.1 接受业主和物业使用人监督	1	每半年向业主和物业使用人公示业主委员会运行和收支状况得 0.5 分, 每年向业主大会提交履职报告得 0.5 分。
	2.5 业务培训(1分)	2.5.1 法律法规政策履职能力培训	1	积极参加相关部门、街道、社区组织培训的得 1 分; 无故缺席或拒绝参加的不得分。
3、履行职责(70分)	3.1 组织业主大会(5分)	3.1.1 依法组织召开业主大会会议	5	业主大会年度会议和临时会议发起、召集符合规定的, 得 1 分; 业主大会决定及时向业主公示的得 1 分; 会议时间、地点、议题和议程等内容经街道、社区审核后提前 15 日向业主公示的得 1 分; 业主大会邀请街道或社区监督的得 1 分; 业主大会会议档案保管符合规定的得 1 分。
	3.2 执行业主大会决定(5分)	3.2.1 及时执行业主大会各项决定	5	不在业主大会授权范围开展工作一次的扣 5 分; 执行业主大会决定不及时一次扣 1 分, 最高扣 5 分。
	3.3 业委会会议(2分)	3.3.1 及时召开业主委员会会议	2	每季度至少召开一次业主委员会会议, 程序符合规范的得 1

	分)	会会议		分；业主委员会会议有专人记录并及时公告业主的，得1分。
	3.4 意见征集(3分)	3.4.1 及时了解业主、物业使用人意见建议	3	听取业主、物业使用人建议，处理投诉情况好、较好、一般的分别得3分、2分、1分；情况差的不得分。
	3.5 物业服务企业选聘及合同监督(16分)	3.5.1 依法依规选聘物业服务企业，签订合同	8	合同期满前3个月，启动选(续)聘得2分；选聘工作公开透明的，得3分；业主大会依法表决得2分；有表决结果及签订合同并公示得1分。
		3.5.2 监督物业服务企业履行合同促进形成公平合理、质价相符、协调一致的物业服务收费机制	8	及时与中标物业服务企业签订《物业服务合同》，新旧物业服务企业平稳承接并有记录的，得2分；每月至少开展一次检查的，得3分；发现问题及时督促整改落实的，得3分。
	3.6 监督业主和物业使用人(2分)	3.6.1 监督业主和物业使用人遵守小区规约，维护	2	协助社区、物业服务企业处理业主或物业使用人因物业使用、维护和管理产生纠纷的，得1分；配合物业服务企业将

		小区秩序		无故不缴纳物业服务费等费用 业主名单进行公示的，得1分。
	3.7 消除 安全隐患 (5分)	3.7.1 日常维 修、组织专项 资金筹集申 请使用	5	及时发现、整改安全隐患得2 分；组织维修资金申请使用符 合规范得3分；不规范的不得 分。
	3.8 财务 管理(15 分)	3.8.1 财务 制度	2	有财务制度，会计、出纳岗位 由不同人员担任得2分。
		3.8.2 经费使 用	4	业主委员会工作经费用途、使 用、公示规范得4分，发生一 次不规范扣1分，最高扣4分。
		3.8.3 经营收 益管理	6	公共收益创收、支出、公示规 范得6分，发生一次不规范扣1 分，最高扣6分。
		3.8.4 财务审 计	3	业主委员会换届、业主委员会 主任离职依法依规进行审计， 最高得3分。
	3.9 信息 公开(3分)	3.9.1 信息发 布正常，公开 透明到位	3	发现一次问题扣1分，最高扣3 分。

	3.10 档案管理(3分)	3.10.1 业主委员会备案、工作记录齐全,痕迹清晰	3	发现一起问题扣1分,最高扣3分。
	3.11 配合社区工作(11分)	3.11 配合社区工作(11分)	11	配合完成治安工作得3分:完成各项创建工作得4分;重大事件响应及时得4分。
4.社会评价(10分)	4.1 业主评价(5分)	4.1.1 业主对业主委员会评价	5	评价分值总分为10分,随机抽取5%业主对业主委员会工作进行满意度评价,评分8-10分得5分,评分5-7分得3分,评分4分及以下不得分。
	4.2 物业服务企业评价(2分)	4.2.1 物业服务企业对业主委员会评价	2	评价分值总分为10分,评分8-10分得2分,评分5-7分,得1分,评分4分及以下不得分。
	4.3 热线或信访投诉	4.3.1 业主投诉或负面报道	3	同一内容1年内业主三次以上热线或信访投诉且查证属实的,一起扣1分;媒体负面报道1次且查证属实的直接不得分。
总分			100	

附件 2

许庄街道业委会考核小组成员名单

组 长：	伍恩宇	街道党工委副书记、办事处主任
副组长：	王海青	街道党工委副书记
	宋广文	街道办事处副主任
成 员：	黄 杰	街道物业办主任
	唐绪洪	街道渔皇路服务区主任
	褚福宁	街道京杭路服务区主任
	田庆涛	街道车站路服务区主任
	魏洪兵	街道学苑路服务区主任
	邓 恒	街道青莲路服务区主任
	闫 峰	街道北湖路服务区副主任
	唐晓琼	街道物业办副主任

考核小组办公室设在街道物业办，由黄杰同志兼任办公室主任，唐晓琼同志任办公室副主任，负责考核小组的日常工作。

许庄街道党政办公室

2022年5月25日印发
