

政府采购合同

项目名称：苏家坨镇 2022 年度准物业化管理项目（第三包）

甲方：北京市海淀区苏家坨镇人民政府

乙方：北京安河仁嘉物业管理有限公司

签署日期：2022 年 4 月 29 日



根据《中华人民共和国民法典》之规定，为明确北京市海淀区苏家坨镇人民政府(以下简称甲方)及北京安河仁嘉物业管理有限公司(以下简称乙方)在合同履行期间的权利和义务，在双方平等、自愿、协商一致的基础上，同意按照下面的条款签定本合同。

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为了便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位如下：

(A) 本合同书 (B) 中标通知书 (C) 乙方的书面承诺

(D) 响应文件(含澄清文件) (E) 招标文件(含磋商补充文件)

一、关于本合同中涉及到的术语的释义

1、“合同”是指甲方与乙方签署的合同格式中载明的甲方与乙方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2、“委托方”是指合同中约定的当事人以及取得当事人资格的合法继承人。“委托方”即“甲方”。

3、“受托方”是指投标书已为甲方接受并在合同中约定的当事人以及取得此当事人资格的合法继承人。“受托方”即“乙方”。

4、“现场”是指甲方提供的用于乙方提供服务的场所，可能明确指定作为现场组成部分的任何场所。

5、“考核验收”是指合同双方按照相关法律规定的程序 and 标准以及《招标文件》等其他文件中规定的要求对作业服务的效果进行查验并作出评价的过程。

6、年度考核依据《苏家坨镇村庄准物业化管理考核暂行办法》执行。

7、“重大责任事故”是指被新闻单位曝光，经查证属实，影响重大的；各种重大政治活动及上级部门检查中，出现问题，造成严重后果的；未经委托方批准擅自停止清扫保洁作业造成严重影响的；在有重大政治活动或紧急任务的情况下，没有按照要求及时完成指令性工作任务。

8、“一般责任事故”是指人大代表、政协委员、上级领导及群众反映业务管理及服务质量有问题，经查证属实，造成一定影响的；各种重大政治活动或上级部门检查中出现问题，造成不良影响的；未能及时按质按量完成委托方布置的各项临时任务的；

对各种检查和群众反映的问题，在规定的期限内未能及时解决的；扫雪铲冰工作落实不到位，造成交通拥堵的。

9、“腐败”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响委托方在合同签订、履行过程中的行为。

10、“欺诈”是指为了影响合同签订、履行过程，以谎报事实的方法，损害委托方的利益的行为。

11、“不可抗力”是指合同双方都不可预见、不可避免、不能克服的超出认识控制和防范能力的事件。这类事件使得合同一方的履约变得不可能或非法。

不可抗力包括，天灾（地震、洪水、台风、雷击等）；战争；由于适用法律的变更或任何适用的后继法规的颁布导致本合同的履行不再合法；其他合同双方一致认可属于不可抗力事由。

12、本合同中的“作业”是指道路以及道路两侧规定范围内的清扫、冲洗、保洁、清运等作业，以下简称“作业”。

13、“作业组织方案”是指针对作业内容所涵盖的组织结构设置，人员管理模式，人、财、物的安排，设备清单；作业时间安排，日常值班安排；不同类型作业方式选择，人工与机械作业组织方案；大风、降雪、降雨等特殊天气下作业组织方案；突发事件及重大活动应急保障预案；作业质量、安全保障方案；制定考核标准，内部考核组织方案；档案管理、信息沟通方案等。

14、“紧急作业服务”是指因重大节日、重大活动、突发性的或因特殊天气而发生在乙方作业区域以外的特殊环境保障作业服务任务；

二、合同约定的具体条款

第一条 作业期限

自合同签订之日起一年，即从2022年05月01日零时起至2023年04月30日24时止。一年合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，可视服务情况与中标投标人续签合同，续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过三年。

第二条 作业任务

第一款 作业范围：苏家坨镇七王坟村村域内，总面积49017.39平方米。

第二款 作业内容：实施苏家坨镇七王坟村的准物业化管理工作，包含基础设施管护、村庄保洁、村庄治安、巡防及控违等工作。

第三条 服务标准

乙方按照双方约定的标准提供服务，乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到本合同《服务标准》（附件1）中的质量标准。

第四条 服务费及给付方式

第一款 作业服务费总金额为2235525.86元，人民币大写：贰佰贰拾叁万伍仟伍佰贰拾伍元捌角陆分。最终合同价格以区级部门制定的标准及审定金额为准。

第二款 合同签订后20日内，甲方支付乙方三个月（2022.5.1-2022.7.31）的合同金额，之后的费用实行按每三个月付费，凭乙方开具的正式发票，进行支付。如支付日期最后一日为国家法定节假日、公休日，则节假日、公休日后的第一个工作日为支付期限。

第三款 按照《海淀区农村人居环境长效管护实施方案》、《海淀区村庄准物业化管理试点工作方案》及《苏家坨镇村庄准物业化管理试点工作方案》要求，区镇相关部门定期对村庄准物业化管理工作进行考核检查，考核结果与物业服务费挂钩，检查合格后可将款项拨付给物业公司。

第四款 经甲方考核，乙方若不能达到本合同规定的《服务标准》（附件1），则按照《苏家坨镇村庄准物业化管理考核暂行办法》（附件2）第四条第（四）项的规定扣除相应服务费。甲方扣除相应服务费用之后，向乙方支付剩余服务费。

第五款 服务费的支付视财政拨款到位情况而定，甲方不因此承担逾期付款违约责任。

第五条 甲方的权利和义务

第一款 甲方或由甲方委托的第三方享有依据委托合同及招投文件的要求和承诺对乙方的作业质量进行检查、监督和考核的权利，并将检查、监督和考核结果通知乙方。

第二款 甲方有权要求乙方调整作业时间。

遇到特殊情况时，甲方有权要求乙方进行其服务区域以外的紧急作业服务，乙方

应当按照甲方的要求完成作业。

第三款 乙方未按合同附件1及《招标文件》规定标准作业，甲方有权要求乙方限期整改。乙方在该期限内仍未能提供符合标准的服务时，甲方有权单方解除合同，并且要求乙方承担本合同金额20%的违约金，违约金不能弥补实际损失的，以实际损失为准。

第四款 甲方有权根据本合同附件2第四条第（四）项所明示的扣款条件，扣除乙方相应额度作业服务费。

第五款 甲方有向乙方解释作业标准及相关工艺的义务。

第六款 甲方有义务将受甲方委托进行检查、监督和考核的第三方的单位名称及委托内容通知乙方。

第七款 甲方按照本合同的约定和考核结果及时向乙方支付作业服务费的义务。

第六条 乙方的权利和义务

第一款 乙方有权要求甲方按照本合同的约定及时支付作业服务费的义务。

第二款 乙方可以就作业标准、检查考核结论要求甲方进行解释说明的权利。

第三款 乙方在合同规定的作业范围内进行作业，如遇影响作业的外界因素，可以申请甲方进行协调的权利。

第四款 乙方有保存相关资料，配合甲方进行监督、检查考核、验收并提供相关资料的义务。

第五款 乙方应当按照本合同第二条、第三条的要求，提供作业服务的义务。

第六款 乙方因作业质量有缺陷而进行修整时，所产生的费用由乙方自行承担。

第七款 非经甲方书面确认，乙方不能将本合同项下乙方履行内容全部或部分转让或委托给第三方。

经甲方书面确认，乙方可选聘专业公司承担村庄的专项业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

第八款 遇到特殊情况，甲方要求乙方进行紧急服务时，乙方应当按照甲方的要求完成作业。

第九款 承担安全生产责任，履行安全生产义务。切实做好安全生产工作，严格

遵守安全生产的有关法律、法规和行业的相关规定，严格操作规程，履行安全生产义务，承担安全生产责任；乙方应加强安全管理，严格按照本合同所涉及的规范进行作业。因乙方原因对自身或者第三方造成损害的，乙方承担全部法律责任。

第十款 乙方对所负责清扫保洁范围内道路上的各类遗撒物应及时清除，因乙方清除不及时给任何第三方造成财物损失及人身伤害的，乙方应负全部责任。

第十一款 乙方的联系方式如有变更应及时书面形式通知甲方，以便甲乙双方的联系沟通。

第十二款 乙方要尽量使用本村现有从事保洁、保安工作人员，不断提高本地村民物业管理岗位的就业比例，严格管理，形成完善的用人制度，但乙方保留辞退考核不合格人员的权利。

第七条 不可抗力

第一款 在履行合同中因发生不可抗力（洪水、地震和其他不可预见原因等）造成合同部分或全部不能履行，甲乙双方均不承担违约责任。

第二款 乙方应当在不可抗力发生后，以最快的方式通知甲方，并出具有有关部门的证明文件。乙方应当采取一切措施挽救和弥补因不可抗力造成的损失。

第八条 合同的变更

第一款 本合同的变更应在甲乙双方协商一致的基础上签订补充协议。

第二款 自合同签订之日起一年，一年合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，可视服务情况与中标投标人续签合同，续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过三年。

第九条 合同的终止

第一款 在合同履行中发生不可抗力，使合同无法继续履行时，经双方一致同意，合同终止。

第二款 乙方未能在合同约定的期限或甲方同意延长的期限内提供全部或部分作业服务的，甲方有权解除合同。

第三款 在本合同履行过程中乙方有腐败和欺诈行为的，甲方有权终止合同。

第四款 乙方未能履行合同规定的其他主要义务的，甲方有权终止合同。

第五款 乙方因自身的经营原因导致本合同无法履行的，乙方应当以书面形式通知甲方，甲方有权单方终止合同，并不向乙方承担任何责任。该合同的终止不影响或者不损害甲方已经采取或者将要采取的任何行动或补救措施的权利。

第六款 针对非保留村，结合拆迁腾退进度，或依据区级要求调整和核减准物业管理村庄范围的，甲方有权终止合同。

第七款 根据区级文件，农村人居环境整治与村庄准物业管理相挂钩。对于实施准物业化管理的村庄，在市级人居环境整治核查中有1次不合格，甲方有权依据区级相关要求处理。如遇政策变动，根据市区最新文件精神执行。

第十条 违约责任

第一款 乙方不履行本合同、拒绝提供作业服务时，甲方有权解除合同，乙方应按照本合同的作业服务费总金额的20%向甲方支付违约金。

第二款 乙方未按合同及《招标文件》规定标准作业，甲方有权要求乙方限期整改。乙方在该期限内拒绝改正的，甲方有权解除合同，乙方应按照本合同的作业服务费总金额的20%向甲方支付违约金，违约金不能弥补实际损失的，以实际损失为准。

第三款 乙方违反第六条第七款之规定，甲方有权解除合同，乙方应按照本合同的作业服务费总金额的20%向甲方支付违约金。

第四款 在本合同履行过程中乙方有腐败和欺诈行为的，甲方有权终止合同。乙方应按照本合同的作业服务费总金额的10%向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方承担因此产生的一切费用和损失。

第五款 乙方未按合同及《招标文件》服务内容约定，只提供部分作业服务的，乙方应按照本合同的作业服务费总金额的20%向甲方支付违约金。甲方有权解除合同，违约金不能弥补实际损失的，以实际损失为准。

第六款 在特殊情况下，甲方要求乙方进行紧急作业服务，乙方拒绝的，甲方有权解除合同，乙方应按照本合同的作业服务费总金额的5%向甲方支付违约金，违约金不能弥补实际损失的，以实际损失为准。

第十一条 争议的解决

本合同履行过程中，如发生争议，双方应首先本着互相谅解、信任、平等互利原

则充分协商解决；如协商不成，由海淀区人民法院诉讼解决。

第十二条 附则

第一款 本合同履行过程中如有未尽事宜，双方协商解决，另行签订补充协议。

第二款 本合同的补充协议、附件等是本合同的组成部分，如有冲突以本合同为准。

第三款 本合同自合同签定之日起生效。本合同一式陆份，甲方叁份，乙方贰份，招标代理机构持壹份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定地址：

法定代表人：

经 办 人：

电 话：

传 真：

邮 编：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

签约时间： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定地址：

法定代表人：

经 办 人：

电 话：

传 真：

邮 编：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

签约时间： 年 月 日



永代



附件一：服务标准

（一）物业项目管理

（1）项目日常工作安排、管理，人员管理与岗位培训，需制定相关管理手册，物业管理规划，明确工作计划、管理及培训内容，具有合理性、可行性。

（2）统一工作服装，工作时文明用语，设立统一物业服务电话。

（3）设置服务中心，明确项目负责人及联系方式，配置相关办公室设备。安排专人接听报修电话、下发派工单、物业服务资料的存档与管理工作；接待甲方及业主投诉；维修工作的回访。

（4）负责村域公共区域巡视，发现问题及时安排处理或上报。

（5）与村民保持良好的沟通，听取村委会及村民提出的意见及建议。

（6）对村庄管理提出合理化建议，并提出维护或改造方案。

（7）配合进行满意度调查工作。

（8）负责村邮站、微型消防站的相关工作。

（9）配合村委会的相关工作。

（10）负责检查监督外协单位工作是否按规定及要求认真完成。

（11）为保证物业服务质量，物业公司管理人员、保洁、维修等人员均为物业公司自有员工，不允许使用外包人员。

（二）村域治安管理、消防设施维护和控违

（1）按照规定路线和时间进行 24 小时不间断巡逻，针对现场具体情况组织踏勘，明确路线及巡视周期并做好巡查记录。巡逻过程中对可疑人员进行询问，发现火警或治安隐患、事故及时报告，制定上报制度，明确专人负责培训内容，能够立即处理的，要立即处理排除隐患，不能立即处理的报告时要规范、完整，能准确表达，上报时间要明确。

（2）劝阻制止张贴小广告及游商兜售商品，及时报告。

（3）巡视公共财产，包括门窗、健身器材、公共座椅、消防器材、路灯以及表井盖、

雨篦子、小品、花、草、树木等，对能有明确数目统计的要做好台账，发现损坏及时上报做好记录，并在现场设置警示标识，做好应急处理措施。

（4）对装修户每日巡查不少于 2 次，发现未登记或违规装修的，影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益的现象的，应及时劝告、制止，拒不改正的，及时报告。

（5）对村内私搭乱建、开墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营的行为及时劝阻、制止、取证，对非法广告、牌匾、标语、宣传品、道路障碍及时清除，并及时报告。

（6）村庄主出入口有专人值守，需明确值守人员数量及换班安排，主要出入口车道畅通，无障碍物，车辆通行顺畅。

（7）协助政府部门开展地桩、地锁等道路障碍物拆除工作并及时制止私自安装地桩地锁行为。

（8）对微型消防站、电瓶巡逻车及各类消防器具进行日常管理和养护更新。

（9）设立消防安全员，进行消防安全培训，健全工作制度和灭火和应急疏散预案，开展消防安全宣传和消防安全检查、巡查，及时消除火灾隐患，组织火灾扑救，建立消防工作档案。

（10）协助镇村处理其他各种突发事件。

以上未尽事宜参照《海淀区村庄物业化管理消防安全管理指导意见（试行）》、人口基层大队关于准物业化管理相关质量标准、区治违办关于准物业化管理相关质量标准执行。

（三）村域清洁服务

（1）每日清扫村域道路，并做好村内公共活动区域，包括停车场、公园、健身广场等相关公共设施的清洁工作，结合村域实际情况，划定相关区域，分片配置具体人员，需明确清洁人员投入。

（2）配置专业清运车辆（以新能源车辆为主）、清洁服务用具、用品、药剂，定期进行保养、更新及采购，确保工作用品充足，用具有效使用，并有保洁用品出入库明细。

（3）道路作业时要做到早班清扫，全天候巡回保洁。按照《北京市环卫道路清扫标准》，道路清扫工作要在每日早 7:30 前完成，特殊路段、特殊情况按实际要求的时间

内完成清扫。

(4) 道路早班清扫工作结束后，各路段保洁员首先要进行责任路段、路面、路牙等处二次污染的捡拾、清理。

(5) 各路段保洁员进行二次污染的处理后，要将道路两侧的树坑、巷口、墙角、墙边逐一清扫干净。

(6) 保洁过程中如遇大面积遗撒，积水等突发情况时要求保洁员及时上报、及时处理。

(7) 加强对各路段衔接点及巷口的清扫保洁工作。

(8) 保洁道路的路面、路牙、便道、巷口、要无尘土，达到“三无”，即：无垃圾渣土，无大件垃圾，无小广告、烟头纸屑、瓜果皮核、砖头瓦块等污物。(路面路牙每 100 平方米内不超过 3 块污物)

(9) 清扫道路的土、垃圾、废弃物要倒入垃圾清运车或垃圾清洁站内，不得将垃圾或土倒入绿地、树坑及河道内，不准将道路土或垃圾扫入雨水口及道路边沟内。

(10) 雨后对主路、干路积水进行清扫。降雪时，及时清扫积雪，铲除结冰。夜间降雪的，主要道路的冰雪在次日 10:00 前清扫干净。

(11) 公厕日常擦洗、拖洗、清理、消毒、清除等清扫保洁养护，按照《公共厕所运行管理规范》(DB11/T 356-2017) 执行。

(12) 以家庭户为单位在早、中、晚三个时段，按照一定的收集路线依次对每个家庭户产生的垃圾进行收集。

(13) 垃圾回收清运要做到居民垃圾日产日清、不落户。

(14) 定期清洗垃圾收集容器，每 2 周至少 1 次。蝇、蚊孳生季节每日喷洒杀虫药。

(15) 垃圾清运车外观整洁，车辆装卸及运输过程中应无垃圾遗撒，无渗沥液滴漏。

(16) 有害生物预防和控制配合相关部门进行有害生物预防和控制。投放药物应预先告知，投药位置有明显标志。

(17) 每日检查 1 次清洁质量，做好记录。

(18) 根据村域实际情况做好渣土清运工作。

(19) 根据市区政策，按要求实行垃圾分类，并配置有分类标志的密闭式垃圾收集容

器。

以上未尽事宜参照《北京市农村生活垃圾分类治理技术导则》、《海淀区农村垃圾运输车辆管理标准》、《生活垃圾收集运输管理规范》、《环卫车辆功能要求 第1部分：生活垃圾运输车辆》、《生活垃圾综合处理与资源利用技术要求（GB/T25180-2010）》、《生活垃圾产生源分类及其排放（CJ/T368-2011）》、《生活垃圾分类标志（GB/T19095-2008）》执行。

（四）基础设施和公共服务设施维护

（1）村庄公厕

- ①建立、健全维护管理制度，制定维护计划并组织实施。
- ②制定维护应急预案，包括停水、停电、紧急报修等方面的应急措施。
- ③厕所内部设施故障导致出现停水、停电、漏水、便器堵塞等急迫维修时，维修人员应在接报后1小时内到达现场，12小时内修复；门、窗、纱、灯具、标牌、衣钩、扶手等损坏，应在24小时内修复；洗手台、便器、镜面、无障碍设施、天花板、墙壁涂层、墙砖、隔板等损坏，应在48小时内修复；地面破损应在72小时内修复。
- ④公共厕所涂料面层应根据需要2-5年进行一次粉饰；墙面或地面整体损坏面积不足25%时，宜进行小修；损坏面积超过25%时，宜进行更换。
- ⑤公共厕所屋面、地面的防水工程应随时维护，宜每5年进行一次防水施工；暴露的污水管、水管、通气管宜根据材质要求每2年油饰一次。
- ⑥设施维修期间，应设置标识公示停用期限。
- ⑦公共厕所停用超过48小时的，应采取设置活动式公共厕所的方式解决群众如厕需求，无法满足设置条件的，应引导至距离较近的周边公共厕所。

以上未尽事宜参照《公共厕所运行管理规范》、《海淀区农村环卫设施检查考核办法》执行。

（2）街坊路

- ①保持路面平整，横坡符合原设计标准，路面不积水，具有足够的强度、平整度和防滑性能。
- ②路面应定巡查，对路面出现的初期病害和局部损坏，应查明原因，选用符合规格的

材料和相应的技术措施及时进行修复。

- ③路面损坏较严重，应根据具体情况确定相应的养护维修对策。
- ④路面的病害维修应遵循全寿命周期成本理念，防止病害发展和破损面积扩大，对病害应及时进行处治。

以上未尽事宜参照《乡村公路养护技术要求》、《海淀区农村街坊路日常养护管理暂行办法》执行。

（3）排水设施

- ①定期巡查排水设备设施，保障设施设备的正常运行。
- ②定期对设备设施进行养护，确保设施设备的使用功能。
- ③排水检查井、排水管道每三个月检查不少于 1 次。
- ④化粪池、污水处理系统半年清理一次。
- ⑤设备出现故障时，应及时切换至备用设备，或采用临时设备进行处理，避免污水溢流，倒灌等情况发生。
- ⑥落实安全生产管理制度，严格遵守排水设施有限空间安全操作规程。

以上未尽事宜参照《村庄生活污水收集与处理技术规程》执行。

（4）村邮站

- ①保证村邮站的用品用具与设备完整、正常使用，不得挪作他用。
- ②村邮员持证上岗，接受考核，考核合格后方可续聘。
- ③村邮员认真履职，确保邮件、报刊等投递投送的隐私性、完整性和及时性。

以上未尽事宜参照《海淀区村邮员队伍建设工作实施意见》执行。

（五）参加投标单位均需分别承诺和达到以下管理指标

1. 项目及配套设施完好率	100%
2. 零修、急修及时率	≥95%
3. 维修工程质量合格率	≥98%
4. 维修工程回访率	100%
5. 清洁达标率	99%
6. 乙方主责火灾发生	0 起

7. 乙方违章发生率	0 起
8. 有效投诉率	≤5%
9. 投诉处理率	100%
10. 物业管理满意率	95%

附件二 苏家坨镇村庄准物业化管理考核暂行办法

苏家坨镇村庄准物业化管理考核暂行办法

为深入贯彻落实《苏家坨镇村庄准物业化管理试点工作方案》关于强化考核的工作要求，确保各村及物业公司高标准、高质量开展工作，实现村庄人居环境及社会治理水平明显提升的工作目标，特制定本办法：

一、考核主体

镇经管科、镇城管分中心、镇规划科、镇核查队、镇综治办、镇安办、镇财政科、镇水务站、镇林业站及各村委会。

二、考核对象

承担村庄准物业化服务的物业公司。

三、考核内容

（一）构建管理体系、项目执行等相关情况。

（二）基础设施和公共服务设施维护、村庄保洁、村庄绿化养护、村庄治安管理、消防设施维护和控违等方面的管理效果。

（三）村民满意度情况。

四、考核方式

镇经管科牵头，会同相关部门、村委会，对物业公司进行考核，按照《苏家坨镇村庄准物业化管理考核评分标准》（详见附件，以下简称《评分标准》）进行量化打分，评定各村工作开展情况。

（一）考核时间

各相关部门每三个月对物业公司逐一考核，各村委会每个月对本村物业公司分别进行考核。各物业公司每六个月开展一次自查自评工作。

（二）分值构成

考核总分 100 分，其中含日常考核 10 分，以市、区、镇农村人居环境检查结果

为依据进行评分。

（三）得分计算方法

1. 村庄考核得分等于各项目得分之和。

2. 若被考核村庄不涉及评分标准中的有关项目，该项目不进行考核。该村得分为其他项目得分之和除以其他项目总分占考核总分比例。

（四）分数应用

准物业化考核结果由镇经管科汇总并通报相关部门和各村委会，与村庄准物业化管护资金相挂钩。得分高于 90 分（不含 90 分）的，不扣除该村镇级管护资金；分数高于 80 分（不含 80 分）低于 90 分（含 90 分）的，扣除该村 10% 的镇级管护资金；分数高于 70 分（不含 70 分）低于 80 分（含 80 分）的，扣除该村 20% 的镇级管护资金；分数高于 60 分（不含 60 分）低于 70 分（含 70 分）的，扣除该村 30% 的镇级管护资金；分数低于 60 分（含 60 分）的，扣除该村 50% 的镇级管护资金，并取消该村中标物业公司未来三年准物业化管理工作投标资格。扣除资金可纳入第二年村庄准物业化管护镇级配套资金统筹使用，可用于未纳入村庄准物业化管理内容的基础设施维护等事项。

五、考核程序

（一）相关部门随机检查。镇经管科不定期组织相关部门对各村村庄准物业化管理实施效果进行检查，及时将检查结果进行通报，督促各村对检查中发现的问题立行立改。

（二）物业公司自查自评。各物业公司根据《评分标准》，在镇级考核前对本村工作开展总体情况及准物业化管理村庄工作开展情况自查评分，形成自查报告，并报送镇经管科，对于自评过程中发现的问题，做到立行立改。镇经管科及时将自查报告发至相关部门。

（三）相关部门考核验收。相关部门按照《评分标准》，采取实地联合检查的方式，每三个月对各村工作开展总体情况、自查自评情况以及实际效果，真实客观地进行考核评分。

六、相关要求

（一）提高政治站位。准物业化管理是促进乡村振兴战略治理有效的一种重要途径，是广大村民看得见、摸得着的一项重要实事。相关部门和各村要高度重视，提高认识，统一思想，进一步增强责任感、使命感，采取有效措施，确保高质高效完成各项工作任务。

（二）坚持部门联动。镇经管科作为牵头部门，要组织落实好准物业化管理考核工作。相关部门作为行业管理部门，要按照职责分工，加强对各村工作的指导，按照评分标准严格考核，实事求是、客观评价各村工作。

（三）落实主体责任。各村委会作为责任主体，要精心组织实施村庄准物业化管理工作，制定工作方案，健全考核机制，开展自查自评，加大宣传力度，加强资金监管，确保村庄准物业化管理工作落到实处、取得实效，切实提高村民的获得感、幸福感和安全感。

附件：1. 苏家坨镇村庄准物业化管理考核评分标准

2. 苏家坨镇村庄准物业化管理村民满意度调查表

附件 1

苏家坨镇村庄准物业化管理考核评分标准

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
村委会	管理体系项目执行 (10 分)	1. 制定各项规章制度、操作规程、质量标准、应急预案等管理文件 (4 分) 2. 项目管理机构设置合理 (3 分) 3. 建立台账,及时报送设施检查等情况(3分)	1. 查阅佐证资料,包括人员、财务等内部管理制度,年度工作计划,新生违建排查、交通秩序管理、无证(照)经营治理等专项工作的规章制度、质量标准,建立应急预案。缺少制度或虽有制度但未执行的项目扣 1 分,扣完为止。 2. 重要岗位设有专职管理人员;各岗位按国家、地方或行业规定持证上岗;人员数量不少于财政评审时数量;人员考勤记录真实、完整;开展必要的人员培训、演练等工作并留存档案。每不合格 1 处扣 1 分,扣完为止。 3. 建立村庄准物业化管理工作台账,台账数据真实、完整并经相关部门审核确认;对设施的增加、减少、停用情况进行检查确认并报送相关部门;对准物业化管理的信息及时报送。每不合格 1 处扣 1 分,扣完为止。	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
镇城管分中心	公厕运行管护（6分）	1. 公厕开放情况 2. 公厕设施维护 3. 公厕环境卫生	1. 公厕正常开放不扣分；无合理理由且未正常开放的扣6分；未按规定时间开放的1处扣1分。 2. 公厕内外设施损坏、缺失、无法正常使用的，制度未上墙的，缺少消防设施的1处扣0.5分，扣完为止。 3. 存在便槽蹲位污垢、地面脏污、粪池满溢、乱贴乱画、蚊蝇滋生、异味严重、公厕周边堆放垃圾杂物等卫生问题1处扣0.5分，扣完为止。	
	环卫车辆管理（3分）	环卫车辆的使用和更新\维护	垃圾收集车辆应张贴分类标识，车容整洁、密闭、无破损，禁止外挂，车辆维修、保养、更新及时。每不合格1处扣0.5分，扣完为止。	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
	清扫保洁和垃圾分类(13分)	1. 垃圾分类设施(4分) 2. 村庄保洁(5分) 3. 垃圾处置(4分)	1. 分类标识应符合北京市垃圾分类标识有关标准,标识无缺失、破损、不清等;外观应干净整洁,无残缺、破损;站点设施完好整洁。每不合格1处扣0.5分,有地撮式垃圾站的1处扣1分,扣完为止。 2. 分类收集应规范作业,严禁混装混运;收运及时,无垃圾满冒、垃圾暴露、垃圾落地、垃圾遗撒。每不合格1处扣0.5分,扣完为止。 3. 设置大件垃圾暂存点,规范收运,周围环境整洁、设置围栏、公示信息等。村内有积存大件垃圾未得到规范堆放和处理的1处扣1分,扣完为止。 4. 设置装修建筑垃圾投放站点,规范收运,周围环境整洁、设置围挡、公示信息等。村内有积存装修建筑垃圾未得到规范堆放和处理的1处扣1分,扣完为止。	
镇规划科	街坊路(2.5分)	道路台账、巡查记录、养护计划、维修记录	道路台账不清、没有巡查记录、没有养护计划,发现一项扣0.5分;没有维修记录,道路病害维修不及时,每发现一起扣0.5分,扣完为止。	
	节能路灯(2.5分)	有路灯台账、有维修记录	台账不清,没有检查记录扣0.5分;路灯不亮,每发现一起扣0.5分,扣完为止。	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
	供水设施 (5分)	1. 设备运行情况 2. 巡查与养护情况 3. 安全防护情况 4. 环境卫生情况 5. 基础数据 6. 管理组织及人员情况 7. 规章制度情况 8. 节水与计量收费宣传等 9. 完善生活用水管理制度 10. 单村群众的投诉情况	1. 水泵、变频、消毒器、管线等供水设施正常运行，符合供水、卫生等相关标准，损坏配件及时更换，并每日填写运行管理日志（0.5分） 有 ☐ /无 ☐ 2. 定期开盖检查阀门井、检查井，检查井内是否有积水、淤积现象，检查各种阀门是否运行正常。阀门井、检查井、水表井等附属设施无被土掩埋、被水浸泡现象（0.5分） 有 ☐ /无 ☐ 3. 供水井实行封闭管理，每天有人值守，井房安装防盗门、窗井上锁（0.5分） 有 ☐ /无 ☐ 4. 做好水源保护，水源井周边 30 米范围内无污水、垃圾、厕所、养殖粪污等污染源；井房建设规范达标，无漏雨且内部整洁卫生，井房内不得住人；水源井配套井房井口封闭，井口高于地面 30cm，水质、卫生条件符合卫生部门相关要求（0.5分） 有 ☐ /无 ☐ 5. 建立农村供水管网台账，台账明确、齐全，并根据设施增减情况及时更新台账；详细记录日常巡检及养护资料，并有日、月供水量记录（0.5分） 有 ☐ /无 ☐ 6. 有明确的供水管网管理责任单位，有专门	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
镇水务站			的管理队伍，明确供水站负责人及各工种负责人，其中至少有两人以上（应具备基本的水电常识）专门负责供水管网的日常管理并责权明确（0.5分） 有 ☐/无 ☐ 7. 建立农村供水管理工作制度，严格落实北京市水务局、卫健委要求的各项规章制度，且制度上墙，实现规范化管理（0.5分） 有 ☐/无 ☐ 8. 管理单位应主动开展节约用水、计量收费等宣传工作（0.5分） 有 ☐/无 ☐ 9. 按时收取水费，并有较高的收缴率，分值0.5分。做到一户一表，计量收费率达到90%以上（0.5分） 有 ☐/无 ☐ 10. 一个季度内单村群众的投诉不得超过三次（0.5分） 有 ☐/无 ☐	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
	排水设施 (5分)	1. 日常巡查、养护工作情况 2. 排水设施运行情况 3. 有限空间作业情况	1. 是否建立各项排水设施养护和管理制度 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 2. 是否制定年度排水设施养护计划 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 3. 是否建立设施台账、应急预案等 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 4. 是否有日常巡查、设施养护等完整记录 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 5. 是否对运行操作人员进行专业技能和安全生产教育培训 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 6. 是否落实安全生产管理制度, 严格遵守排水设施有限空间安全操作规程 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 7. 有限空间作业人员持证上岗、作业记录是否完整 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 8. 是否按照年度计划对设施进行巡查、养护、维护 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 9. 是否对排水设施损坏及时修复, 井盖、雨水箅子丢失及时更换 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐ 10. 是否及时办理市民反映、热线电话、各指挥中心指派的其他涉水部件 (0.5分) 是 ☐ /否 ☐	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
镇经管科	村邮站 (2分)	1. 村邮员配备情况 2. 村邮站运行情况	1. 是否配备村邮员(0.4分) 是 ☐ /否 ☐ 2. 是否妥善保管邮件(0.4分) 是 ☐ /否 ☐ 3. 是否及时转投(0.4分) 是 ☐ /否 ☐ 4. 对于超过一个月无法转投的邮件是否交回邮政企业(0.4分) 是 ☐ /否 ☐ 5. 是否建立投交清单(0.4分) 是 ☐ /否 ☐	
镇林业站	村庄绿化 养护(5分)	绿地完整、绿化充分; 树木长势良好、修剪到位; 绿地保持整洁、卫生; 无病虫害; 绿地设施完好。	1. 绿地缺损, 绿化不充分。 2. 修剪不及时不到位或树木长势明显衰弱。 3. 林地内存在堆物堆料, 有垃圾。 4. 发生病虫害, 未及时处理。 5. 绿地设施破损或遗失。 6. 未修整树盘, 浇水不及时。 (每有一项扣1分, 最多扣5分)	
镇核查队	控违 (7分)	加强巡查, 及时发现、制止新生违法建设, 并上报镇政府进行查处, 扎实有效地开展治理违法建设工作。	1. 未及时发现新生违法建设的扣2.5分; 2. 未及时制止新生违法建设行为的扣2.5分; 3. 未及时将新生违法建设情况上报镇政府扣2分。	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
镇综治办	邻里守望岗亭维护和村庄日常巡逻（5分）	是否按照要求落实村庄安全防范（邻里守望岗亭维护2分，村庄治安巡逻3分）	1. 邻里守望岗亭完好，无破损，且不得悬挂、张贴警用标识，外观不得与社区警务工作站、工作室雷同，名称不得再使用‘××’村（社区）治安岗亭，应更换为‘××’村（社区）邻里守望岗亭；有人值守（1分） 有 ☐ /无 ☐ 2. 管理区域主要出入口岗亭实行24小时专人值守（1分） 有 ☐ /无 ☐ 3. 次要出入口要每小时有巡逻力量动态巡逻看守（1分） 有 ☐ /无 ☐ 4. 管理区域内部实行24小时专职力量巡逻防范，根据管理区域实际防范需求设置巡逻组，每个巡逻组不少于2名巡逻人员（1分） 有 ☐ /无 ☐ 5. 管理区域的安保人员每人配备强光手电、电台等基本装备（1分） 有 ☐ /无 ☐	
	交通安全劝导和停车管理（2分）	1. 建立交通管理综治队伍并按照规定开展交通劝导活动 2. 停车管理	1. 各村建立专业交通管理综治队伍；在各村口建立劝导站，劝导员按照“五必带”（帽子、反光背心、红袖标、停车指示牌、随身工作包）标准开展交通安全劝导活动。（1分） 有 ☐ /无 ☐ 2. 村内通道依次有序停放车辆，采取必要的停车提示标志或维护静态秩序措施；村内通道以及与市政道路接驳处，设置有必要	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
			的交通安全防护基础设施。 有 ☐/无 ☐ (1 分)	
镇城管分中心	监视摄像头、监控室维护 (5 分)	1. 建立健全图像信息系统使用管理规范 2. 前端设备保养 3. 监控室安全管理 4. 突发事故解决水平 5. 视频监控在线率保障 6. 全区联网共享 7. 市区主管部门交办的应急保障任务	1. 建立图像信息系统管理制度(0.5 分)有 ☐/无 ☐ 2. 建立值班监看制度(0.2 分) 有 ☐/无 ☐ 3. 建立图像信息使用登记制度。(0.2 分) 有 ☐/无 ☐ 4. 定期对所有摄像机、监控立杆和设备箱等设备清洁维护 (0.2 分) 有 ☐/无 ☐ 5. 定期对摄像头周边遮挡物进行修剪 (0.2 分) 有 ☐/无 ☐ 6. 设备维修保养记录 (含文字及图片) (0.5 分) 有 ☐/无 ☐ 7. 监控室安全洁净, 禁止存放易燃、易爆、易腐蚀物品 (0.5 分) 有 ☐/无 ☐ 8. 监控人员认真履职, 保守秘密 (0.2 分) 有 ☐/无 ☐ 9. 建立突发事故应急抢修预案 (0.5 分)	

考核单位	考核项目	具体内容	扣分原因及项目	得分
			有 ☐/无 ☐ 10. 突发事故发生后，2 个小时内到达现场抢修，4 个小时内恢复运行（0.5 分） 有 ☐/无 ☐ 11. 确保整体点位在线率不低于 97%（0.5 分） 有 ☐/无 ☐ 12. 监控平台要与区级平台适配对接，确保全区数据信息联网共享（0.5 分） 有 ☐/无 ☐ 13. 认真完成市区主管部门交办的应急保障等相关任务（0.5 分） 有 ☐/无 ☐	
镇安办	消防设施维护（5 分）	严格落实消防安全管理各项措施	1. 是否建立消防安全管理制度并设立消防宣传橱窗或宣传阵地（1 分） 是 ☐/否 ☐ 2. 是否界定消防车通道并保持畅通（1 分） 是 ☐/否 ☐ 3. 是否建立小微消防站（1 分） 是 ☐/否 ☐ 4. 是否保持消防设施完好有效（1 分） 是 ☐/否 ☐ 5. 是否建立电动自行车室外停放充电场所（1 分） 是 ☐/否 ☐	