**广西“宜居小区”评价标准体系（征求意见稿）**

**一、总 则**

1-1、 为进一步规范小区规划设计、开发建设、日常管理等方面的标准，创建舒适、平安、环保、和谐的居住环境，满足人民对美好生活向往的愿景，大幅提升人民的幸福感和获得感，根据《自治区党委办公厅 自治区人民政府办公厅印发<关于开展“美丽广西宜居，城市”建设活动的实施意见>的通知》（桂办发〔2016〕30号）精神，为科学、公正、公平地评选“宜居小区”项目，特制订本评选标准。

1-2、申报“宜居小区”项目必须符合下列基本条件：

（1）按规划要求建设，住宅及配套设施投入使用，总建筑面积一般在 5万平方米以上，其中旧城改造项目、小城镇建设项目、新农村建设项目可低于 5万平方米；

（2）经当地住房城乡建设主管部门验收备案，交付使用一年以上；

（3）经住宅工程质量用户满意度调查，满意度不低于工程所在地的平均水平。用户满意度调查参照当年自治区住房和城乡建设厅组织的全区住宅工程用户满意度调查方式；

（4）入住率达到60%以上；

（5）对物业管理满意度为90%以上。

1-3、宜居小区是关于小区舒适、安全、经济和关爱的质量表述，表现为居民对其小区的社会和环境质量的总体感受。因此，本评价标准主要从小区的舒适性、安全性、经济性、环境、人文、配套设施、服务等七个方面设置了评价指标，并设置了居民满意的指标，共计100个评价指标；另外，还设置了8个一票否决指标。

1-4、宜居小区评价，实行一百五十分制，总分150分，分为五个星级进行动态管理：五星级宜居小区：140分≤小区宜居指数即累计得分；

四星级宜居小区：130分≤小区宜居指数即累计得分<140分且没有否定条件的小区；

三星级宜居小区：120分≤小区宜居指数即累计得分<130分且没有否定条件的小区；

二星级宜居小区：110分≤小区宜居指数即累计得分<120分且没有否定条件的小区；

一星级宜居小区：100分≤小区宜居指数即累计得分<110分且没有否定条件的小区；

小区宜居指数即累计得分<100分的小区不能评为宜居小区。

1-5、“宜居小区”评价周期为每隔一年开展一次，每次授予“宜居小区”的项目不超过10个。开展评价的时间为当年的10月中下旬，由各市住房城乡建设主管部门对申报“宜居小区”的项目进行初审，自治区住房城乡建设主管部门牵头组织专家进行评审并统一授牌。

1-6、授牌后的小区，若出现一票否决情形，由自治区住房城乡建设主管部门摘牌，并取消评比一年。

**二、评价指标**

**（一）舒适性评价指标（权重7%，9个指标共11分）**

1-1、户型使用功能区分明确，公共活动区、私密休息区、辅助区之间有较明显的划分。（**1分**）

1-2、小区建筑设计适用、经济、绿色、美观， 建筑立面色调雅致，干净整洁。（1分）

1-3、小区用地红线内没有违章建筑，无违反规划私搭乱建。（2分）

1-4、无擅自改变房屋用途现象。（2分）

1-5、道路通畅，路面平整无破损；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行。（1分）

1-6、小区内休闲座椅数量充足、坚固耐用、分布合理且人性化。（1分）

1-7、小区容貌整洁，垃圾日产日清，无暴露的垃圾、污物；小区景观水池的水体及周边环境整洁无异味。（1分）

1-8、小区商店、餐饮、娱乐等场所的污水处理、固态废弃物处理、烟气排放和噪音等符合环保要求。（1分）

1-9、小区内有可容纳150人以上活动的小型广场或会所。（1分）

说明：可结合5-5规定的儿童游乐服务设施建设。

**（二）安全性评价指标（权重16%，16个指标共24分）**

2-1、构件外观无质量缺陷及影响结构安全的裂缝，尺寸偏差符合规范要求。（1分）

2-2、小区水系景观具有相应的警示标识及具体防护措施。（1分）

2-3、室外消防给水系统、防火间距、消防交通道路及扑救面符合国家现行规范的规定。（2分）

2-4、消防设施、器材以及消防安全疏散标志等齐全、完好有效。（2分）

2-5、小区公共空间按照人车分流的要求设置机动车道、人行道、无障碍通道，合理设置减速带，无占道停车现象，且小区内道路可保障消防车、救护车、警务车等救援及公务车辆顺畅通行。（1分）

2-6、高层住宅按规范要求设有火灾自动报警系统及自动喷水灭火装置并运行正常。（2分）

2-7、高层住宅小区建立集防火、灭火、宣传于一体的微型消防站。（1分）

2-8、在有被盗隐患部位设防盗网、电子防盗等设施，对直通地下车库的电梯采取安全防范措施。（1分）

2-9、小区辖区大门、单元楼门设有门禁系统进入。（1分）

2-10、小区道路交通指示标识清晰，配置完备。（1分）

2-11、小区电动车管理规范，无私拉电线充电、占用公共楼道的情况。（2分）

2-12、小区内应合理设置监控摄像头并运行良好。（1分）

2-13、小区设有警务室且有警察（含协警）常态化执勤。（2分）

说明：规模较小、人口较少的小区，可以多个小区共建一个警务室，各个小区都得分。

2-14、小区三年内没有发生刑事案件。（2分）

2-15、小区三年内没有发生打架、斗殴、盗窃等治安案件。（2分）

2-16、小区三年内没有发生过火灾、爆炸、集体中毒、瘟疫等公共安全事故。（2分）

**（三）经济性评价指标（权重9%，9个指标共14分）**

3-1、采用高效节能的照明产品（光源、灯具及附件）。（2分）

3-2、设置节能控制型开关。（1分）

3-3、绿地、树木、花卉合理的节水灌溉方式，不采用大水漫灌方式。（2分）

3-4、采用雨水回渗、回收措施。（1分）

3-5、地下停车位占总户数的比例不少于0.8。（2分）

3-6、根据当地气候及自然资源条件，充分利用太阳能、地热能等可再生能源。（1分）

3-7、利用智能系统对公共设施设备运行情况进行监视和控制。（1分）

3-8、利用智能系统对公共安全防范系统、火灾自动报警与消防联动控制系统运行情况进行监视及联动控制。（2分）

3-9、配置智能充电设备，供电动车（包括机动车、非机动车）充电。（2分）

**（四）环境评价指标（权重13%，14个指标共19分）**

4-1、道路系统架构清晰、顺畅，满足消防、救护要求。（2分）

4-2、主入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志，标牌夜间清晰可见。（1分）

4-3、建筑色彩与环境协调。（1分）

4-4、有较好的室外灯光效果，避免对居住生活造成眩光等干扰；在城市景观道路、景观区范围内的住宅有较好的灯光造型。（2分）

4-5、园林配置合理，位置和面积适当，集中绿地与分散绿地相结合。（1分）

4-6、小区绿地率不低于35％，且小区内人均2平方米。其中旧城改造项目、小城镇建设项目、新农村建设项目不低于30%。。（2分）

4-7、选择适合当地生长与易于存活的树种，不种植对空气有污染和有毒的植物。（1分）

4-8、植物长势良好，没有病虫害和人为破坏，成活率95%以上。（1分）

4-9、园林建筑和辅助设施完好，整洁无损。（1分）

4-10、室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损。（1分）

4-11、安装防盗网或封闭阳台统一有序，色调一致，不超出外墙面；除建筑设计有要求外，不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬等。（2分）

4-12、空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架无锈蚀。（1分）

4-13、房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、公共玻璃窗等保持洁整。（1分）

4-14、商业网点管理有序，符合卫生条件；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象。（2分）

 **（五）人文评价指标（权重7%，7个指标共10分）**

5-1、小区注重中华美德、爱国主义、社会主义核心价值观等人文宣传。（1分）

5-2、单元公共出入口、公共绿地入口、道路及休息凉亭等设施的地面平整、防滑，地面有高差时设轮椅坡道和扶手，且坡度符合要求。（2分）

5-3、小区内各级道路按无障碍要求设置，并保证通行的连贯性。（1分）

5-4、小区内设有室内活动中心，且每天对小区居民开放活动。（2分）

要求：设有图书报刊阅览、老人活动场所等。

5-5、小区设有供儿童娱乐的设施，且保护措施完备。（1分）

5-6、小区定期开展有意义、健康向上的社区文化活动。（2分）

5-7、设有用于小区宣传栏（橱窗）、楼宇视频等，向居民群众常态化宣传普及消防常识、公民健康素养等基本知识和技能，且人文宣传教育设施位置与小区整体环境相协调（1分）

**（六）配套设施评价指标（权重17%，18个指标共25分）**

6-1、市政基础设施（包括供电系统、燃气系统、给排水系统与通信系统）配套齐全、接口到位。（2分）

6-2、小区饮用水供水正常且水质合格。（2分）

6-3、小区生活供电正常。（2分）

6-4、小区内生活用天然气全部入户。（1分）

6-5、小区内按规定配置独立的物业服务用房。（1分）

6-6、小区内垃圾中转站设置合理，实施垃圾分类管理。（1分）

6-7、小区网络宽带全部入户，手机信号合理覆盖小区。（1分）

6-8、距离小区300米至500米内有公交车站或地铁站。（2分）

6-9、小区每4500人或以上人口的小区配建有幼儿园，低于4500人口的小区至少1000米范围内有幼儿园。（2分）

6-10、小区按当地配建标准配建标准化小学。未达到配建标准的，小区1000米范围内有小学。（2分）

6-11、小区按当地配建标准配建标准化初中。未达到配建标准的，小区2000米范围内有初中。（2分）

6-12、小区3000米范围内有免费开放公园或广场。（1分）

6-13、小区5000米范围内体育活动中心。（1分）

6-14、小区1000米范围内有区域性综合商业中心。（1分）

6-15、小区内有充足的免费体育健身设施。（1分）

6-16、小区所在社区（或街道办）有符合国家标准的卫生服务站（中心），且正常开展公共卫生服务和基本医疗服务。（1分）

6-17、小区内或外围有日常生活必需品商店。（1分）

6-18、小区内设置有统一的非机动车停放位置，使用方便。（1分）

**（七）服务评价指标（权重24%，26个指标共37分）**

**7-1、基础服务（14个指标共18分）**

7-1-1、小区有依法选聘的物业服务公司提供专业的服务，双方签订有物业服务合同，责权利明确。（1分）

7-1-2、物业服务公司依法进驻小区并办理承接查验手续。（2分）

7-1-3、房屋使用说明书、房屋质量保证书、装饰装修管理规定及管理规约等各项公众制度完善。（1分）

7-1-4、小区物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法。（2分）

7-1-5、物业服务公司员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范。（1分）

7-1-6、物业服务企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率。（1分）

7-1-7、物业服务企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定；实行酬金制的，至少每半年公开一次物业管理服务费用收支情况。（1分）

7-1-8、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。（1分）

7-1-9、建立业主、使用人档案和房屋及其配套设施权属清册，查阅方便。（1分）

7-1-10、建立24小时值班制度，设立服务电话，接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。（2分）

7-1-11、定向向住户发放物业管理服务征求意见单，覆盖率不低于小区内总户数的60%，满意率达90%以上，同时对合理的建议及时进行整改。（1分）

7-1-12、建立并落实便民维修服务承诺制，急修及时率100%、返修率不高于1%，并有回访记录。（1分）

7-1-13、消防中控室值班人员持证上岗。（1分）

7-1-14、对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，检测记录应完整准确，存档备查。（2分）

**7-2、日常管理（12个指标共19分）**

7-2-1、房屋装饰装修符合规定，有装饰装修管理服务制度；与业主、装修公司签定装饰装修管理协议；对小区装饰装修车辆、装修人员实行出入管理；对装饰装修现场进行巡视与检查，有日常巡查记录及验收手续；未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。（2分）

7-2-2、共用设施设备按照项目配套建设管理责任分工运行正常，维护良好，有设备台账、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录；无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。（2分）

7-2-3、供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施；制定停水及事故处理方案。（2分）

7-2-4、制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好。（2分）

7-2-5、电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案。（2分）

7-2-6、有专业秩序维护员队伍，实行24小时值班及巡逻制度；秩序维护员熟悉小区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责。（1分）

7-2-7、制定消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案；检测记录完整准确；组织消防演练。（2分）

7-2-8、针对、暴雨内涝、小区内堵车、暴力事件等突发情况编制有应急预案并组织演练。 （1分）

7-2-9、机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定保管合同。（2分）

7-2-10、非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定了保管合同。（1分）

7-2-11、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁。（1分）

7-2-12、房屋共用部位共用设施设备无蚁害，建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫。（1分）

**（八）居民满意（权重7%，共1个指标10分）**

向小区所有居民发放《小区宜居评分》调查问卷，请小区居民对照以上评价指标体系进行评分，所得平均分加权后，为本项指标实际得分。

 说明：此工作由辖区的居委会组织开展，并出具意见书，盖章确认。

**（九）一票否决指标**

凡属于下列情形的，一票否决，取消当年宜居小区评定：

9-1、发生强奸、抢劫、杀人等严重刑事案件的小区，一票否决。

说明：由辖区派出所出具相关证明。

9-2、普通刑事案件和治安案件、入室盗窃案件频发（平均每月达总户数的1.5‰以上）的小区，一票否决。

说明：由辖区居委会或相关部门出具相关证明。

9-3、物业公司服务恶劣，小区居民严重不满甚至引发群体事件的小区，一票否决，无限期取消小区评定，直到小区居民满意再评价。

说明：由辖区居委会出具相关证明。

9-4、未严格按照规划设计满额配建公共服务设施的小区，一票否决。

9-5、因维护不当导致公共服务设施配套严重损坏的小区，一票否决。

9-6、小区“居民满意”项实际得分少于7分的小区，一票否决。

9-7、因管理维护不当，导致存在重大消防安全隐患，或导致发生亡人火灾，一票否决。

9-8、环境保护部公布的全国十大污染城市，一票否决，该城市所有小区不得申报宜居小区评定。

附表：广西“宜居小区”评价标准评分表

附表：

广西“宜居小区”评价标准评分表（草案）

**一、舒适性评价指标（权重7%，9个指标共10分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 1-1 | 户型使用功能区分明确，公共活动区、私密休息区、辅助区之间有较明显的划分。 | 查阅小区户型图，功能区分不明确或不科学的，扣0.5分。单间配套的，不评分。 | 1 |  |
| 1-2 | 小区建筑设计适用、经济、绿色、美观，建筑立面色调雅致，干净整洁。 | 项目现场查看，建筑立面色调与周围环境不协调的，扣0.5分；立面不整洁的，扣0.5分。 | 1 |  |
| 1-3 | 小区用地红线内没有违章建筑，无违反规划私搭乱建 | 符合得2分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 1-4 | 无擅自改变房屋用途现象 | 符合得2分，不符合的0分。 | 2 |  |
| 1-5 | 道路通畅，路面平整无破损；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行。 | 符合得1分，基本符合扣0.5分，路面破损严重，井盖丢失，影响车辆行人通行的，0分。 | 1 |  |
| 1-6 | 小区内休闲座椅数量充足、坚固耐用、分布合理且人性化。 | 小区内座椅配置、布局合理，方便休闲，得1分；配置的座椅缺失、损坏严重的，0分。 | 1 |  |
| 1-7 | 小区容貌整洁，垃圾日产日清，无暴露的垃圾、污物；小区景观水池的水体及周边环境整洁无异味。 | 符合得1分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 1-8 | 商店、餐饮、娱乐等场所的污水处理、固态废弃物处理、烟气排放和噪音等符合环保要求。 | 通过现场查看、与业主了解、查阅辖区城管资料等，是否有相关投诉，投诉多的，0分 | 1 |  |
| 1-9 | 小区内有可容纳150人以上活动的小型广场或会所。 | 符合得1分；广场或会所可容纳的人数较少的，扣0.2-0.8分；不符合的0分。 | 1 |  |

**二、安全性评价指标（权重16%，16个指标共24分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 2-1 | 构件外观无质量缺陷及影响结构安全的裂缝，尺寸偏差符合规范要求。 | 符合得1分，不符合的，0分 | 1 |  |
| 2-2 | 小区水系景观具有相应的警示标识及具体防护措施。 | 符合得1分；标识不齐全或防护措施缺失的，扣0.5分；无标识及防护措施的，0分 | 1 |  |
| 2-3 | 室外消防给水系统、防火间距、消防交通道路及扑救面符合国家现行规范的规定。 | 符合得2分，不符合的，0分 | 2 |  |
| 2-4 | 消防设施、器材以及消防安全疏散标志等齐全、完好有效。 | 符合得2分；消防器材、标识有缺失，扣0.5-1.5分；缺失严重，0分。 | 2 |  |
| 2-5 | 小区公共空间按照人车分流的要求设置机动车道、人行道、无障碍通道，合理设置减速带，无占道停车现象，且小区内道路可保障消防车、救护车、警务车等救援及公务车辆顺畅通行。 | 符合得1分；疏散通道等有被占用的现象，扣0.5-1分。 | 1 |  |
| 2-6 | 高层住宅按规范要求设有火灾自动报警系统及自动喷水灭火装置并运行正常。 | 符合得2分，基本符合得1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 2-7 | 高层住宅小区建立集防火、灭火、宣传于一体的微型消防站。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 2-8 | 在有被盗隐患部位设防盗网、电子防盗等设施，对直通地下车库的电梯采取安全防范措施。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 2-9 | 小区辖区大门、单元楼门设有门禁系统进入。 | 符合得1分，缺失一项扣0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 2-10 | 小区道路交通指示标识清晰，配置完备。 | 符合得1分；道路交通指示标识不清晰，缺失，每缺一处扣0.2分；不符合的，0分。 | 1 |  |
| 2-11 | 小区电动车管理规范，无私拉电线充电、占用公共楼道的情况。 | 符合得2分；小区存在私拉电线充电、占用公共楼道现象，出现一例扣0.5分，扣完为止。 | 2 |  |
| 2-12 | 小区内应合理设置监控摄像头并运行良好。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 2-13 | 小区设有警务室且有警察（含协警）常态化执勤。 | 规模较小、人口较少的小区，可以多个小区共建一个警务室，各个小区都得分。缺失的，0分。 | 2 |  |
| 2-14 | 三年内小区内没有发生刑事案件。 | 符合得2分，不符合的，0分 | 2 |  |
| 2-15 | 三年内小区没有发生打架斗殴、盗窃等治安案件。 | 符合得2分，不符合的，0分 | 2 |  |
| 2-16 | 小区三年内没有发生过火灾、爆炸、集体中毒、瘟疫等公共安全事故。 | 符合得2分，不符合的，0分 | 2 |  |

**三、经济性评价指标（权重9%，9个指标共14分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 3-1 | 采用高效节能的照明产品（光源、灯具及附件）。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 3-2 | 设置节能控制型开关。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 3-3 | 绿地、树木、花卉合理的节水灌溉方式，不采用大水漫灌方式。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 3-4 | 采用雨水回渗、回收措施 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 3-5 | 地下机动车停车位占总户数的比例不少于0.8。 | 符合得2分，低于0.8的，0分。 | 2 |  |
| 3-6 | 根据当地气候及自然资源条件，充分利用太阳能、地热能等可再生能源。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 3-7 | 利用智能系统对公共设施设备运行情况进行监视和控制。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 3-8 | 利用智能系统对公共安全防范系统、火灾自动报警与消防联动控制系统运行情况进行监视及联动控制。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 3-9 | 配置智能充电设备，供电动车（包括机动车、非机动车）充电。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分 | 2 |  |

**四、环境评价指标（权重13%，14个指标共19分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 4-1 | 道路系统架构清晰、顺畅，满足消防、救护要求。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 4-2 | 主入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志，标牌夜间清晰可见。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-3 | 建筑色彩与环境协调。 | 符合得1分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-4 | 有较好的室外灯光效果，避免对居住生活造成眩光等干扰；在城市景观道路、景观区范围内的住宅有较好的灯光造型。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 4-5 | 园林配置合理，位置和面积适当，集中绿地与分散绿地相结合。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-6 | 小区绿地率不低于35％，且小区内人均2平方米，其中旧城改造项目、小城镇建设项目、新农村建设项目不低于30%。 | 小区绿地率低于35%的，按比例减分，其中属于旧城改造项目、小城镇建设项目、新农村建设项目绿地率低于30%的，按比例减分；小区内绿地人均低于1平米的，0分。 | 2 |  |
| 4-7 | 选择适合当地生长与易于存活的树种，不种植对空气有污染和有毒的植物。 | 符合得1分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-8 | 植物长势良好，没有病虫害和人为破坏，成活率95%以上。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-9 | 园林建筑和辅助设施完好，整洁无损。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 4-10 | 室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损。 | 符合得1分,未按规定设置，0分;按规定设置,但不整齐或有破损每处扣0.1分,有安全隐患每处扣0.5分。 | 1 |  |
| 4-11 | 安装防盗网或封闭阳台统一有序，色调一致，不超出外墙面；除建筑设计有要求外，不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬等。 | 符合得1分,每发现一处不符合扣0.2分。 | 1 |  |
| 4-12 | 空调安装位置统一，冷凝水集中收集，支架无锈蚀 | 符合得1分,每发现一处不符合扣0.2分。 | 1 |  |
| 4-13 | 房屋共用部位保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、公共玻璃窗等保持洁整。 | 符合得1分,每发现一处不符合扣0.2分。 | 1 |  |
| 4-14 | 商业网点管理有序，符合卫生条件；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象。 | 符合得2分,每发现一处不符合扣0.2分。 | 2 |  |

**五、人文评价指标（权重7%，7个指标共10分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 5-1 | 小区注重中华美德、爱国主义、社会主义核心价值观等人文宣传。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 5-2 | 单元公共出入口、公共绿地的入口、道路及休息凉亭等设施的地面平整、防滑，地面有高差时设轮椅坡道和扶手，且坡度符合要求。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 5-3 | 小区内各级道路按无障碍要求设置，并保证同行的连贯性。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 5-4 | 小区内设有室内活动中心且每天对小区居民开放活动。 | 活动中心兼配有图书报刊阅读区域，老年人活动区域，得2分，缺少阅读区域或老人活动区域，缺1项，扣0.5分；不符合的，0分。 | 2 |  |
| 5-5 | 小区设有供儿童娱乐的设施且保护措施完备。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 5-6 | 小区定期开展有意义、健康向上的社区文化活动。 | 符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 5-7 | 设有用于小区宣传栏（橱窗）、楼宇视频等，通过张贴资料、悬挂标语、播放短片等方式向居民群众常态化宣传普及消防常识。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |

**六、配套设施评价指标（权重17%，18个指标共25分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 6-1 | 市政基础设施（包括供电系统、燃气系统、给排水系统与通信系统）配套齐全、接口到位。 | 符合得2分，缺一项扣0.5分。 | 2 |  |
| 6-2 | 小区饮用水供水正常且水质合格。 | 提供全年供水日志、停水通知公告，全年除正常供水管道保养维护，无停水现象，无脏水现象。符合得2分，基本符合得1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 6-3 | 小区生活供电正常。 | 全年除供电部门原因以外，无停电现象，无拉闸限电现象。须提供全年供电日志、停电通知公告。符合得2分，基本符合得1-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 6-4 | 小区内生活用天然气全部入户。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 6-5 | 小区内按规定配置独立的物业服务用房。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 6-6 | 小区内垃圾中转站设置合理，实施垃圾分类管理。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 6-7 | 小区网络宽带全部入户，手机信号合理覆盖小区。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，电梯内无手机信号的，0分。 | 1 |  |
| 6-8 | 距离小区300米至500米内有公交车站或地铁站。 | 公共交通站点距离小区500米至550米的小区，酌情给1分。公共交通站点距离小区大门口超过600米的，0分。 | 2 |  |
| 6-9 | 小区每4500人或以上人口的小区应配建幼儿园，低于4500人口的小区至少1000米范围内有幼儿园。 | 配建幼儿园不达标或非普惠性幼儿园的，或未达到配建标准，但小区距离幼儿园1000米以内的，酌情给1分；达到配建标准未配建幼儿园的，或未达到配建标准，小区距离幼儿园超过1000米的， 0分. | 2 |  |
| 6-10 | 小区按当地配建标准配建标准化小学。未达到配建标准的，小区1000米范围内有小学。 | 区教育厅意见：配建小学不达标的，或未达到配建标准但小区距离小学1000—1500米，酌情给1分；达到配建标准未配建小学的，或未达到配建标准但小区距离小学超过1500米的，0分。 | 2 |  |
| 6-11 | 小区改为按当地配建标准配建标准化初中。未达到配建标准的，小区2000米范围内有初中。 | 配建中学不达标的，或未达到配建标准但小区距离中学2000—2500米，酌情给1分；达到配建标准未配建中学的，或未达到配建标准但小区距离中学超过2500米的，0分。 | 2 |  |
| 6-12 | 小区3000米范围内有免费开放公园或广场。 | 在3100-3500米范围，酌情给0.5分；超过3600米，0分。 | 1 |  |
| 6-13 | 小区5000米范围内有体育活动中心。 | 在5100-5500米范围，酌情给0.5分；超过5600米，0分。 | 1 |  |
| 6-14 | 小区1000米范围内有区域性综合商业中心。 | 在1100-1500米范围，酌情给0.5分；超过1600米，0分。 | 1 |  |
| 6-15 | 小区内有充足的免费体育健身设施。 | 设施配置合理，维护得当，得1分；缺失、损坏严重的，0分。 | 1 |  |
| 6-16 | 小区所在社区（或街道办）有符合国家标准的卫生服务站（中心），且正常开展公共卫生服务和基本医疗服务。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 6-17 | 小区内或外围有日常生活必需品商店。 | 符合得1分，基本符合得0.5分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 6-18 | 小区内设置有统一的非机动车停放位置，使用方便。 | 电动车停放有序，得1分；无电动车停车位，管理混乱的，0分。 | 1 |  |

**七、服务评价指标（权重24%，26个指标共37分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 7-1-1 | 小区有依法选聘的物业服务公司提供专业的服务，双方签订有物业服务合同，责权利明确。 | 符合得1分,基本符合得0.5分,不符合的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-2 | 物业服务公司依法进驻小区并办理承接查验手续。 | 符合得2分,基本符合得1分,不符合的，0分。 | 2 |  |
| 7-1-3 | 房屋使用说明书、房屋质量保证书、装饰装修管理规定及管理规约等各项公众制度完善。 | 制度完善得1分,基本完善得0.5分,不完善的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-4 | 小区物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法。 | 制度、工作标准建立健全得1分，主要检查：物业管理服务工作程序、质量保证制度、收费管理制度、财务制度、岗位考核制度等每发现一处不完整规范扣0.2分；未制定具体的落实措施扣0.5分，未制定考核办法扣0.5分。 | 2 |  |
| 7-1-5 | 物业服务公司员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范。 | 符合得1分，不符合的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-6 | 物业服务企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率。 | 符合得1分,基本符合得0.5分,不符合的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-7 | 物业服务企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定；实行酬金制的，至少每半年公开一次物业管理服务费用收支情况。 | 执行有关规定得0.5分，不执行的不得分;按规定公开收支情况得0.5分，未公开的不得分；既不执行规定又不公开的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-8 | 房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。 | 包括房屋总平面图、地下管网图，房屋数量、种类、用途分类统计成册，房屋及共用设施设备大中修记录，共用设施设备的设计安装图纸资料和台帐，每发现一项不齐全或不完善扣0.2分 | 1 |  |
| 7-1-9 | 建立业主、使用人档案和房屋及其配套设施权属清册，查阅方便。 | 每发现一处不符合扣0.2分 | 1 |  |
| 7-1-10 | 建立24小时值班制度，设立服务电话，接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。 | 符合得2分,值班制度不符合扣0.5分,未设服务电话扣0.5分,发现一处处理不及时扣0.2分,没有回访记录每次扣0.1分。 | 2 |  |
| 7-1-11 | 定期向住户发放物业管理服务工作征求意见单（征求的覆盖率达60%以上），对合理的建议及时整改，满意率达90%以上。 | 符合得1.0分,基本符合得0.5分,不符合，0分。 | 1 |  |
| 7-1-12 | 建立并落实便民维修服务承诺制，零修急修及时率100%、返修率不高于1%，并有回访记录。 | 建立并落实得0.3分,建立但未落实的扣0.1分,未建立的扣0.3分;及时率符合得0.3分,每降低1个百分点扣0.1分;返修率符合得0.2分,不符合的，0分;回访记录完整得0.2分,记录不完整或无回访记录的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-13、 | 消防中控室值班人员持证上岗。 | 符合得1分，每发现一位无证人员扣0.2分；不符合的，0分。 | 1 |  |
| 7-1-14 | 对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，检测记录应完整准确，存档备查。 | 符合得2分，基本符合得0.5-1.5分，不符合的，0分。 | 2 |  |
| 7-2-1 | 房屋装饰装修符合规定，有装饰装修管理服务制度；与业主、装修公司签定装饰装修管理协议；对小区装饰装修车辆、装修人员实行出入管理；对装饰装修现场进行巡视与检查，有日常巡查记录及验收手续；未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。 | 符合得2分,每发现一处不符合扣0.5分。 | 2 |  |
| 7-2-2 | 共用设施设备按照项目配套建设管理责任分工运行正常，维护良好，有设备台账、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录；无事故隐患，专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。 | 设施设备运行按规定记录得0.5分,无事故隐患得0.5分;遵守操作规程得0.6分,每发现一处不符合扣0.2分,遵守保养规范得0.4分,每发现一处不符合扣0.1分。 | 2 |  |
| 7-2-3 | 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施；制定停水及事故处理方案。 | 设备运行正常、设施完好、无渗漏、无污染得0.6分，发现一处不符合扣0.2分；保障措施严格得0.4分，无措施或措施不严格的，0分；水质符合卫生标准得0.5分，不符合的，0分；有处理方案0. 5分，无处理方案的，0分。 | 2 |  |
| 7-2-4 | 制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好。 | 符合的2分,每发现一处不符合扣0.5分。 | 2 |  |
| 7-2-5 | 电梯按规定或约定时间运行，安全设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案。 | 符合得2分,每发现一处不符合扣0.5分。 | 2 |  |
| 7-2-6 | 有专业秩序维护员队伍，实行24小时值班及巡逻制度；秩序维护员熟悉小区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责。 | 符合得1分,无专业秩序维护员队伍扣0.5分,其它每发现一处不符合扣0.1分。 | 1 |  |
| 7-2-7 | 制定消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案；检测记录完整准确；组织消防演练。 | 符合得2分,每发现一处不符合规定扣0.5分。 | 2 |  |
| 7-2-8 | 针对、暴雨内涝、小区内堵车、暴力事件等突发情况编制有应急预案并组织演练。 | 符合得1分，编制预案、组织演练缺一项扣0.5分。 | 1 |  |
| 7-2-9 | 机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定保管合同。 | 制度完善0.5分,基本完善0.3分,不完善的，0分;因管理责任造成车辆丢失扣0.5分(管理单位公开承诺赔偿的不扣);每发现一台车轴乱停乱放扣0.1分,出入无记录扣0.2分。 | 2 |  |
| 7-2-10 | 非机动车车辆管理制度完善，按规定位置停放，管理有序；车辆停放按照规定收费，并在显要位置进行明码标价；提供车辆保管服务的，另行签定了保管合同。 | 符合得1分,制度不全或不落实的扣0.5分,乱停放每部车扣0.1分。 | 1 |  |
| 7-2-11 | 清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁。 | 未实行责任制的扣1分,无专职清洁人员和责任范围的扣0.5分,未实行标准化保洁的扣0.5分。 | 1 |  |
| 7-2-12 | 房屋共用部位共用设施设备无蚁害，建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫。 | 符合得1分,每发现一处不符合扣0.2分。 | 1 |  |

**八、居民满意（权重7%，1项指标共10分）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评价指标** | **评分细则** | **分值** |
| 居民满意 | 向小区所有居民发放《小区宜居评分》调查问卷，请小区居民对照以上评价指标体系进行评分，所得平均分加权后，为本项指标实际得分。 | 10 |

**九、一票否决情形**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评价指标** | **备注** |
| 9-1 | 发生强奸、抢劫、杀人等严重刑事案件的小区，一票否决。 | 由辖区派出所出具相关证明。 |
| 9-2 | 普通刑事案件和治安案件、入室盗窃案件频发（平均每月达总户数的1.5‰以上）的小区，一票否决。 | 由辖区居委会或相关部门出具相关证明。 |
| 9-3 | 物业公司服务恶劣，小区居民严重不满甚至引发群体事件的小区，一票否决，无限期取消小区评定，直到小区居民满意再评价。 | 由辖区居委会出具相关证明。 |
| 9-4 | 未严格按照规划设计满额配建公共服务设施的小区，一票否决。 |  |
| 9-5 | 因维护不当导致公共服务设施配套严重损坏的小区，一票否决。 |  |
| 9-6 | 小区“居民满意”项实际得分少于7分的小区，一票否决。 |  |
| 9-7 | 因管理维护不当，导致存在重大消防安全隐患，或导致发生亡人火灾，一票否决。 |  |
| 9-8 | 环境保护部公布的全国十大污染城市，一票否决，该城市所有小区不得申报宜居小区评定。 |  |