

# 全市首例！ 江北对物业经理进行考核

## 成绩突出有奖金，“考砸了”后果很严重……

服务好自己所管辖的小区，不仅能获得业主认可，政府还给一笔数额不小的奖金！

记者从江北区住建局了解到，昨日，江北区正式印发了《江北区物业服务项目经理考核暂行办法》，为全市首创。

该办法将老旧小区单独归为一类，并将老旧小区存在的乱张贴、乱停车、乱拉线等九大民生热点问题列入了考核内容。通过对项目经理考核奖励，抓住物业管理服务中关键岗位，提升小区物业服务水平。各街道（镇）根据各自实际也相继制定了对物业小区的考核办法。

“一些小区物业，由于服务意识不强、服务不到位等问题，易引发居民和物业的矛盾纠纷。项目经理是物业管理服务工作中的关键岗位，我们希望通过这个办法，加强对项目经理的管理和考核，提高项目经理履职能力，提升居民的居住幸福感，营造文明和谐的城市居住环境。”江北区住建局相关负责人表示。



物业公司人员在工作中。

### A | 物业项目经理“每月一考” 社区、业主代表都有发言权

住宅小区物业管得好不好，物业负责人很重要。对物业负责人的考核中，该《办法》将各街道（镇）作为日常物业管理工作中监管主体，建立了月度考核机制。

由各街道（镇）组织社区、业委会、业主代表具体实施，充分发挥各方监督力量，保证考核结果的公正、客观。

考核内容包括卫生保洁、治理乱张贴、治理乱

堆放、治理乱停车、消防和电梯安全管理、犬类管理、生活垃圾分类、工作配合度、加分项九项内容。

年度考核则由项目经理月度考核平均分、区物业管理办公室年度考核分值、文明办等相关部门年度评价分值三部分组成。

“我们将考核分值分成三部分，目的是使考核主体及范围更广，有利于形成物业管理齐抓共管的良好局面。”江北区住建局相关负责人表示。

### B | 不同类型的小区 设置不同的难度系数

记者了解到，目前江北区共有物业小区146个，其中2000年前的老旧小区27个，2000年后的物业小区119个。全区住宅小区共有物业项目经理人146人。

看到这里，很多市民会说，一些老旧小区物业费收费低、基础设施陈旧，如果按照新小区的物业服务标准来衡量物业服务水平，显然对这些老旧小区物业是不公平的。

考核办法制定初期，江北区住建局关注到了这一问题。“各小区管理差异性较大，特别是老旧小区存在设施设备老化、人员流动性强、居住老年人多、维修资金匮乏等特点，管理难度大。”江北区

住建局相关负责人说。

为此，为突出考核的公正性，江北区根据小区管理难度，将小区分成三类：Ⅰ类老旧小区，Ⅱ类无物业专项维修资金小区，Ⅲ类有物业专项维修资金小区。

同时设置一定难度系数，管理难度越大，难度系数则越高：Ⅰ类系数为1.1，Ⅱ类系数为1.05，Ⅲ类系数为1。月度考核成绩则为：现场考核得分×难度系数。

在资金使用方面，如果项目经理考核业绩突出，最高可拿到月度考核和年度总计3万元左右的资金奖励，对项目经理有很大的激励作用。

### C | 连续三个月考核排名末尾 或被列入失信“黑名单”

《办法》“奖罚分明”，将项目经理考核结果与前期物业招投标、评优评先、企业信用红黑名单挂钩。

考核优秀，物业经理人不仅能获得物质上的奖励，其所在企业也将跟着受益。

《办法》明确，项目经理年度考核为三等奖（含）以上的，推荐项目参加各级各类评优评先活动，并在前期物业招投标中给予物业企业适当加分。

物业企业所有在管项目，均获得全年度项目经理月度考核奖励的，给予“优秀物业服务企业”称号，并将该企业列入江北区物业企业守信红名单。

《办法》对考核未达标的物业企业，给予惩

戒。例如，项目经理月度考核成绩连续三个月未达到80分且所涉项目超过一个月未整改到位的，所涉物业企业主要负责人将被约谈，取消项目各类评优评先资格。

例如，项目经理月度考核成绩连续三个月排名后三位，所涉项目被列入末尾整改名单且逾期三个月未整改到位的，所涉物业企业将被列入江北区物业企业失信黑名单。

黑名单公示期间，不予开具项目经理信用证明，同时抄告小区业委会（社区），建议召开业主大会重新选聘物业企业。

### D | 这七类情形 将采取“一票否决”制

《办法》不仅“奖惩分明”，还设定了“一票否决”制度，对服务项目发生安全事故等七类情形，一律取消项目经理当月月度考核奖励和年度考核奖励资格。

具体包括：

服务项目发生安全事故，经调查认定物业服务企业存在违法违规行为，未履行或未正确全面履行物业服务合同约定职责，负有主体责任的；

服务项目严重破坏物业行业市场经济秩序和社会管理秩序的行为被行政处罚或者构成犯罪的；

服务项目违背社会主义核心价值观或在文明创建国测、省测检查和暗访中被扣分的；

因服务项目主要或全部责任，引发重大群体上访或越级上访事件，影响社会稳定，造成严重后果的；

因服务项目主要或全部责任，被市级及以上新闻媒体曝光，在社会上造成恶劣影响的；

项目经理未按规定办理登记或变更手续的；

其他列入江北区物业企业失信黑名单的不良行为。

记者 周科娜

### 一周楼市速递

## 奉化区成交量 排首位

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据，上周（8月26日-9月1日）甬城市六区共成交住宅1378套，环比上涨94%，成交总面积为163987.34平方米，成交总金额为339179.08万元，成交均价为20683.25元/平方米。

从成交套数上来看，位于奉化区的珠江中央城项目共成交了432套排名第一，成交均价为13508元/平方米；位于江北区的滨河道项目共成交了175套排名第二，成交均价为29579元/平方米；排名第三的是位于北仑区的万科未来广场项目，共成交了117套，成交均价为17895元/平方米。

从成交的区域上来看，奉化区共成交了568套，排名第一，成交均价为13591元/平方米；江北区共成交了263套，排名第二，成交均价为27537元/平方米；排名第三的是北仑区，共成交了210套，成交均价为18734元/平方米。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区存量住宅成交量环比下降12%，成交总面积环比下降22%，成交总金额环比上升2%。上周市中心城区存量住宅成交均价约为22183元/平方米，环比下降2%。

市中心城区存量住宅周成交均价变化：上周海曙区的成交均价为22893元/平方米，环比上升11.1%；江北区成交均价22438元/平方米，环比上升16%；鄞州区的成交均价为24366元/平方米，环比下降8%。

市中心城区存量住宅面积段成交变化：上周50-90平方米两居室房源成交量占比50%，环比下降17%，90-140平方米三居室的改善型房源成交量占比为33%，环比下降21%，50平方米以下的一居室房源成交占比为9%，140平方米以上房源占比为8%。

马娟娣 庄艳

 南天房产  
NANTIAN REAL ESTATE

