

天津港保税区职工公寓考核标准

序号	项目	内容
1	总体要求	为充分调动和发挥公寓产权单位和物业服务企业的工作主动性和创造性，进一步规范、提高公寓的安全运营与服务水平，构建智慧、平安、和谐美丽公寓，赋能保税区高质量发展，结合我区公寓实际情况，特制定本考核标准。
2	考核单位	考核成员单位包括天津港保税区组织人事部、天津港保税区党建工作部、天津港保税区商务局、天津港保税区市场监督管理局、天津港保税区发展和改革委员会、天津港保税区工业和信息化局、天津港保税区财政局、天津港保税区国有资产监督管理局、天津港保税区人力资源和社会保障局、天津港保税区规划国土和建设交通局、天津港保税区文教局、天津港保税区社会事业发展局、天津港保税区应急管理局、天津港保税区城市环境管理局、天津港保税区群团工作部、消防救援支队、辖区派出所、交警大队。根据职责分工，各成员单位应指派考核人员参加公寓考核活动。
3		社发局是考核的牵头组织部门，负责制定公寓考核计划、内容、标准，并按照考核要求组织实施，各成员单位应坚持公开、公正、公平的工作原则，密切协作，联合检查，各负其责，考核结果依据各单位考核情况研究决定。
4		考核工作每年组织一次。考核时间一般为12月份。
5	考核程序	考核形式为考核组考核和企业职工问卷调查。 （一）考核期，公寓产权单位和运营企业需分别向考核组提交自评报告、各项制度文件和工作记录。 （二）考核组考核由各成员单位根据各项工作落实情况，并结合历次检查考核情况、企业自评报告和工作记录，按照考核标准打分。 （三）社发局向入住企业职工开展问卷调查。 （四）社发局根据考核组各成员单位考核和企业调查问卷2项成绩，对被考核单位进行综合评价，并给出最终考核成绩。其中，考核组成绩占60%，企业职工问卷调查成绩占40%（问卷调查成绩和公寓年度市民热线等各类信访情况各占50%）。 （六）社发局撰写考核报告，公布考核成绩。
6		被考核单位对考核结果有异议的，可在考核结果公布5个工作日内，以书面形式向考核组提请复核。经复核后，由考核组做出最终评定。
7		考核组考核主要围绕公寓安全管理、消防安全管理、公共卫生管理、商业、食品安全管理、特种设备管理、治安管理等、综合服务管理（包括节能降耗、维修服务与设备管理、职工内务管理、物业内部管理、公寓文化建设）等方面进行考核。 公共卫生及文化建设管理：主要包括公共卫生安全管理、传染病防治、健康教育、饮用水安全、文化建设等方面， 节能降耗：主要包括节能示意图、员工节能培训、公寓水、电、气、热降耗指标等方面， 职工内务管理：主要包括内务秩序、公共物品、入住程序、宿管员编配等方面， 物业内部管理：主要包括安保、工程、质量、环境、财务、人事管理，公开服务标准、公寓物业管理服务组织机构图、各类值班和维修档案记录等方面， 维修服务与设备管理：主要包括公寓公共设施、设备维护养护的检查记录等方面， 占考核组成绩10%； 公寓安全管理：主要包括职工安全、生产安全、设施设备安全等方面，占考核组成绩20%； 消防安全管理：主要包括消防验收许可、消防标准、消防器材、消防管理措施等方面，占考核组成绩15%； 食品安全、商业资质及特种设备：主要包括食品安全、商业资质、特种设备等方面，占考核组成绩10%； 社会治安管理：主要包括人防管理、物防管理、技防管理、宿舍治安管理等，占考核组成绩15%； 综合服务管理：占考核组成绩30%，主要包括党建管理、经营管理、人才服务、商业管理、文化阵地管理及公寓文化建设等方面。
8		问卷调查 社发局向入住公寓企业开展问卷调查，内容涵盖入住程序、公寓管理、环境卫生、设施设备、商业配套等方面。
9		考核等级 根据年度考核成绩，评定考核等级： 90分（含）以上，为优秀等级。 75分（含）～90分（不含），为良好等级。 60分（含）～75分（不含），为合格等级。 60分（不含）以下，为不合格等级。
10		年内发生一般及以上安全责任事故的公寓，采取一票否决制，考核成绩为不合格，同时依法追究相关责任人员的责任。
11	考核奖励	保税区社发局对职工公寓产权单位考核优良的给予奖励。
12		考核为优秀的，按照职工公寓年度月均入住人数，50元/人/年标准，每年每个公寓最高不超过30万元，每年优秀数量不超过职工公寓总数的15%。考核为良好的，按照职工公寓年度月均入住人数，30元/人/年标准，每年每个公寓最高不超过20万元，每年良好数量不超过职工公寓总数的30%。
13		奖励资金专款专用，适用于职工公寓的环境提升、从业人员技能培训和宣传教育、应急演练开展等。奖励资金的使用和管理遵循“统筹规划、公开透明、绩效优先、全程监督”的原则。

附表1

天津港保税区职工公寓考核标准（社发局考核项目）

序号	项目	内容
1	公共卫生安全管理	（一）有健全的公共卫生管理组织机构； （二）有明确的公共卫生安全管理责任人； （三）有健全的符合《传染病防治法》等法律法规规范要求的公共卫生安全管理制度； （四）落实传染病防治、健康教育、饮用水安全管理责任，确定责任追究制； （五）制定突发公共卫生事件应急预案，对传染病爆发及其他群体性突发公共卫生事件报告渠道通畅、及时，并及时有效的协调我局做好相应处理，确保群众安全。
2	传染病防治	（一）预防为主，设专人定期检查管理集体宿舍，住宿场所应做好环境卫生，保证整洁有序，并定期开窗通风，每天至少开窗2次，每次不少于30分钟； （二）完善传染病暴发应急隔离预案，一旦出现传染病暴发的情况，及时向上级主管部门报告，并协助做好密切接触者的应急隔离处理工作； （三）配合做好传染病防控知识宣传工作，提高员工对传染病防控知识的知晓率。
3	健康教育	（一）充分认识健康教育的重要性，配合社区医疗机构每月至少开展2-3次健康宣传及知识讲座活动； （二）做好健康展板及健康贴吧的宣传及维护工作，每季度配合更换健康展板，每周收集健康贴吧的员工意见向卫生行政部门汇总报告，并配合公示回复建议； （三）协助卫生行政部门开展公寓健康教育与健康干预工作，承担健康教育活动的组织、提供及维护现场责任。
4	饮用水安全	（一）严格执行生活饮用水相关法律法规的要求，配合做好饮用水卫生管理工作； （二）做好生活饮用水管道、水龙头、热水器等设施设备的管理，定期维护，及时清洗消毒，避免交叉污染； （三）配合开展饮用水卫生安全宣传，保证饮水烧熟煮沸，确保饮水卫生安全。
5	爱国卫生	（一）依据相关法律法规要求开展环境卫生消毒及四害消杀工作，确保病媒生物密度控制在国家标准范围之内； （二）及时做好垃圾清运管理，开展环境卫生清理整治工作，提升环境卫生水平。
6	物业规章制度	（一）建立物业管理制度和服务质量管理体系，制定完善的物业管理方案并组织实施； （二）工作均有制度规范，有明确的物业管理分工机制，要定岗、定职、定责，责任到人； （三）建立物业服务企业与入住企业职工之间的双向沟通反馈档案，及时准确了解职工对安全、卫生、物业服务等方面的意见；要求物业联合企业建立公寓宿管员制度，由宿管员传达、协调、落实物业管理条例等制度及要求； （四）具备公寓管理相关预案，如：突发事件应急预案、刑事案件及恶性事件应急处理预案、消防疏散应急预案、打架斗殴事件应急措施等； （五）要求物业客服中心环境优美整洁，各项规章制度、岗位责任制度齐全并挂在醒目的地方；物业部门建立、健全各种管理档案：如“人员入住档案”、“维修档案”、“养护绿化”、“排班考勤”、“财务管理”等内部管理计划、记录，随时供有关管理部门调阅；具备各种基础资料，如物业竣工验收资料、设备管理档案、企业活动信息、日常管理档案等，台帐报表、图册健全，保存完好； （六）建立健全人员入住制度，有办公自动化职工公寓管理系统、电子台帐，每月更新企业租赁情况上报一份到公寓管理部门，大批量入住、退宿等特殊情况随时汇报； （七）建立健全维修制度，有报修、维修记录，有更换、增加设施设备情况详细记载； （八）完善物业职工培训考核机制，制定培训计划，定期培训服务标准、业务知识等。
7	物业服务管理	（一）物业公司人员配备齐全，不缺勤、不脱岗，要求分工明确，有工作分配报告，建立考勤档案； （二）物业公司人员对待入住职工态度要谦和、服务热情，做好职工入住、退宿、续租手续办理工作； （三）按规范签订物业管理服务合同，并按照合同约定公布物业管理服务项目、内容及物业管理服务费标准； （四）服务人员统一着装、佩戴标志、语言规范、文明服务； （五）物业经理、专业技术及其他特定岗位人员应持有政府或专业部门颁发的有效证书上岗；广泛运用计算机对客户资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理； （六）召集成立宿舍管理委员会并主动开展工作，组织丰富多彩的职工公寓文化活动的； （七）采取客户走访、座谈会、电话沟通、问卷调查等形式开展回访工作，回访率85%以上。每年进行一次满意度抽样测评，满意率达到85%，并对薄弱环节进行改进； （八）设置公寓“服务热线”，公示热线电话，24小时有管理人员接待物业使用人及来访客户，处理物业管理服务合同范围内的公共性事务，受理物业使用人及来访客户的咨询和投诉，有效投诉处理率100%，做到服务接待登记。
8	环境管理—公共区域	（一）公寓整体卫生要求：上报公寓各项卫生维护分工明细名单并排好班次，实施责任人管理，抓好落实； （二）公共区域日常设专人保洁，保持公共区域干净整洁无杂物；硬化地面、主次干道每天清扫2次，干净整洁；室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭2次；对区内主路、干路积水、积雪、烟花、炮屑及时进行清扫；下雪、暴雨天气及时有效清理楼内外地面公共区域玻璃每周擦拭1次； （三）公共区域内墙体立面，包括商铺内墙保持整洁，无污迹、无乱悬挂或搭建物、无乱张贴； （四）加强公寓内绿化养护、病虫害防治，杂草、死株及时清理； （五）做好垃圾的分类处置工作。

天津港保税区职工公寓考核标准（社发局考核项目）

序号	项目	内容
9	环境管理-宿舍楼内	（一）楼内每天进行保洁巡查，无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆乱放、饲养宠物等现象； （二）楼内盥洗室水池、公共卫生间、地漏、阴沟等每日清洁2次，确保无异味、无污垢，污水管及下水道排水通畅； （三）建立企业宿舍管理员制度、寝室宿舍长制度，督促室内卫生保洁制度质量，宿舍内有卫生保洁值班表； （四）寝室内物品摆放整齐，地面无污迹、纸屑等，桌面、墙面、门、窗台无污迹、无灰尘、无划痕、无乱张贴，窗户玻璃明亮；环境清洁整齐。
10	维修制度	（一）按有关政策规定和相关约定对房屋及配套设施进行管理服务； （二）物业维修部门建立严格的维修制度，配备专业维修人员及设备工具，实行24小时值班制度，建立报修档案；建立维修回访制度，回访率达到100%； （三）制订完善的维修计划，定期对水电设施、消防器材等公用设施设备进行检查、维护、修复并做好记录； （四）公用设施设备按照项目配套建设及管理责任分工运转正常，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；对设备故障及重大或突发性事件有应急预案和现场处理措施、处理记录； （五）水、电、电梯、监控、消防设施设备等设备运行人员技能熟练，严格遵守操作规程及保养规范； （六）职工公寓的零修、急修及时完成；对水、电等影响职工正常生活的报修必须在10分钟内赶到现场进行抢修，完成时间最长不得超过12小时，并做好维修记录和回访工作并上报回访报告。
11	节能降耗	（一）公司应当开展节能教育，组织有关人员参加节能培训； （二）选择节能设施、设备，公共洗漱间、开水间、卫生设施完好，防止跑冒滴漏； （三）物业监督职工出入宿舍时关闭台灯、空调、电脑等电源，鼓励使用发热少、减少空调消耗的节能用品； （四）定期监督检查综合楼食堂及宿舍职工洗手、刷碗要及时关闭水龙头；宿舍楼内盥洗室用水要有节制。
12	宿舍秩序	（一）职工住宿建立宿舍管理员机制，企业须配备宿管员，物业通过宿管员传达相关信息；宿管员定期向物业更新人员变动情况； （二）物业工作人员联合宿管员定期检查、抽查职工住宿秩序，禁止私自调换房间、床位，严查离职不离宿行为；禁止擅自留宿他人，严格把关、规范住宿秩序，确保职工文明安全入住，并做好检查记录； （三）物业人员要定期查公共设备使用情况，保证寝室及公共区域内设施设备，如窗户、门锁、智能化设备、监控设备、晾衣杆、电表、水房热水器、瓷砖、空调、电扇、插座等完好； （四）严查宿舍、楼道内大声喧哗、追跑打闹，防止打架斗殴、破坏公共秩序、偷盗他人财物现象发生； （五）防止乱停乱放车辆、乱摆杂物、私自晾晒衣物等影响公共秩序的现象。
13	智慧化管理	（一）应建立合格的公寓管理系统，能够覆盖从房源管理、租客管理、合同管理、财务管理到维修保养、物业服务等多个环节，实现一站式管理。系统应能自动同步房源信息，实时更新租赁状态，确保数据的准确性和时效性。 （二）可实现智能门禁、智能水电表、智能安防等功能的集成，提高安全性和便利性。可根据租客的偏好和需求，提供个性化的服务推荐。 （三）系统应采用先进的数据加密技术和安全防护措施，确保租客身份信息、财务信息、房源数据等敏感信息在传输、存储、处理过程中的安全性。此外，系统还应具备完善的数据备份和恢复机制，以应对可能出现的意外情况。在选择系统时，公寓产权单位、运营企业应充分了解其数据保护措施及合规性，确保系统能够符合相关法律法规的要求。
14	市场化运营	积极探索市场化运营，打造公寓品牌，满足多层次的人员租住需求，在减少政府投入的同时，有效提升公寓的运营、服务、管理水平。

附表1.1

天津港保税区职工公寓考核表

(社发局考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企业 (100分)	评分	考核建议
1	公共卫生 安全管理	遵照相关法律法规，建立健全管理机制，配合相关部门贯彻卫生安全要求。	10		10		
2	传染病防治	预防措施完备，防控体系完整。	5		5		
3	健康教育	健康教育面广、宣传力度到位。	5		5		
4	饮用水安全	根据相关法律法规，做好饮用水秩序及设备的管理工作。	5		5		
5	爱国卫生	依据相关法律法规要求开展环境卫生消毒、四害消杀、垃圾清运等工作。	5		5		
6	物业规章制度	根据国家规定的物业管理条例及保税区相关要求，逐步完善管理制度，做到规范化、制度化、系统化物业管理模式。	10		10		
7	物业管理	要求物业管理人员业务过硬，服务到位，形成良性管理机制。	10		10		
8	环境管理-公共区域	要求物业勤于管理，建立卫生保洁责任人制度，做到公寓卫生无漏洞、无死角、无拖延，为职工提供一个整洁优美的住宿环境。	5		5		
9	环境管理-宿舍楼内		5		5		
10	维修制度	建立合理有效的维修制度，基本保障公寓内设施设备正常使用，为职工日常生活提供便利。	10		10		
11	节能降耗	提倡全方位节省水、电及其他能源，注重节能意识的宣传、培养。	5		5		
12	宿舍秩序	建立宿管员和寝室长机制，形成物业、企业齐抓共管宿舍秩序的局面。	5		5		
13	智慧化管理	建立合格的公寓管理系统，实现一站式管理，同时保证数据保护措施及合规性。	10		10		
14	市场化运营	积极探索市场化运营，打造公寓品牌，满足多层次的人员租住需求	10		10		
合 计			100		100		

附表2

天津港保税区职工公寓考核标准（应急局考核项目）

序号	项目	内容
1	安全制度	（一）制定总体安全目标、年度安全目标、安全管理计划与考核办法；成立安委会、设置安全管理领导小组、配备管理人员、明确职责；定期召开安全工作会议，分析安全状况，研究解决整改措施； （二）公寓产权单位及运营企业应建立主要安全管理过程、事件、活动、检查记录档案，留存相关会议纪要，并加强对安全记录的有效管理，记录档案应包括以下内容：安全管理活动（会议）台帐、安全检查台帐、安全设施台帐、关键装置及重点部位台帐、特种设备台帐、隐患排查治理台帐、安全教育培训台帐、监控设备台帐、承包商台帐、事故管理台帐、重大隐患项目台帐、安全运营动态管理台帐等； （三）建立健全单位安全经营管理责任制度，制定各级人员安全职责，包括：负责人、各级管理人员、安全管理人员、各类技术人员和各作业岗位操作员；定期签订各级安全责任书； （四）公寓产权单位组织制定单位安全管理规章制度、安全操作规程及监督体系； （五）公寓产权单位主要负责人和安全管理人员，必须具备与本单位所从事的经营活动相适应的安全生产知识和管理能力，须经考核合格后持证上岗； （六）具备完善的安全经营管理规章制度及经营作业许可，包括：安全经营职责、安全检查、安全教育培训、事故管理、安全经营投入、安全设备设施管理、电器安全管理、特种设备安全及人员管理、危险物品储存及使用管理、劳动防护用品管理、职业健康管理、应急管理、文件档案管理等；动火安全作业证、检维修作业证、临时用电安全作业证、动土安全作业证等。
2	安全教育培训	（一）制定安全培训教育目标和要求；制定、实施年度和季度安全培训教育计划；经营单位应建立公寓管理人员安全教育培训档案，做好安全教育培训记录； （二）对物业从业人员进行安全培训，并经考核合格后上岗，留存考核内容及相关记录；要求培训有规定学时，有教育管理台帐、培训教育内容符合国家规定，定期对培训效果进行评估和改进； （三）经营单位应组织结合本单位特点的安全文化建设，促进安全管理工作；采取多种形式的安全文化活动，引导全体从业人员具备安全生产意识。
3	设施设备安全	（一）公寓运营单位应对硬件设施设备进行规范化管理，保证其安全运行； （二）有专人负责管理各种安全设施，建立台帐，填写齐全、规范； （三）制定和落实隐患控制措施、检维修计划，并认真如期落实，保证安全设备设施有效运行，保存运行、巡检记录； （四）有公寓总平面图备案登记；公寓基本情况备案登记物业单位安全管理规定制度及标准细则；建立各级及重点部位安全责任人制度及安全监督制度； （五）按有关政策规定和相关约定对房屋及配套设施进行安全管理； （六）建立设施设备养护管理台帐，根据相关标准规范要求，制定检维修计划并定期对设备的安全性、运转状况等进行检查检测，留存记录； （七）对私搭乱建、擅自改变房屋等对安全设施正常运行产生影响的现象及时制止，并报告有关部门依法处理； （八）健全公寓内设施设备维修养护制度并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好； （九）小区主出入口设小区房屋、道路平面分布图、安全宣传栏；小区内各路口、栋、门、户及其他公共配套设施场地安全标志齐全，交通标志齐全规范； （十）设备用房、主要设施设备、危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施； （十一）机房内禁止存放易燃易爆、有毒有害物质，禁止乱拉乱接电线，严禁在设备房内吸烟；要求照明良好，电梯井坑底无积水、无垃圾。
4	职工安全	（一）利用广告橱窗、板报等定期宣传普及安全知识及自救常识，提高住宿人员安全防范意识； （二）向职工告知公寓安全逃生出口位置，相关逃生自救技巧，保证安全通道时刻畅通； （三）每周至少检查1次楼道内的安全状况并做好记录，将情况上报相关部门；定期检查机械设备间、商业、公益性场所、公共区域等管理情况；每栋宿舍楼必须配置2至4名安全管理员； （四）公寓内公共娱乐设施、球场等部位，设置安全警示标志； （五）公寓内无违章使用大功率电器和不合格电器、寝室内无乱拉电线和插座等现象； （六）公寓内严禁使用明火、放置任何易燃易爆等危险物品；禁止携入或私存易燃、易爆、有毒、剧毒以及有腐蚀性用品。
5	公寓安全管理	（一）公寓运营单位应制定定期、不定期隐患排查计划和安全检查表，对隐患及各种本质安全缺陷进行查找和评估，确定隐患等级，登记建档，及时采取有效治理措施； （二）隐患排查的范围应包括所有与经营相关的场所、环境、人员、设备设施和活动；排查形式包括：综合检查、专业检查、季节性检查、节假日检查、日常检查等，留存检查记录； （三）公寓应根据隐患排查结果，制定隐患治理方案，对隐患及时进行治理，按照隐患治理项目进行管理，按照“四定”（定措施、定负责人、定资金来源、定整改期限）的原则保质保量落实隐患治理措施，治理完成后，应对治理情况进行验证和评估。 （四）公寓产权单位及运营企业应及时识别与公寓活动有关的安全隐患，并对它们进行科学的评价分析，确定危害程度和可能影响的最大范围，以便采取有效或适当的控制措施，从而把风险降到最低或控制在可以承受的程度； （五）公寓产权单位每月至少进行一次全面的安全隐患排查工作；各级人员、从业人员应积极参与到安全检查、排查、自查工作中； （六）公寓产权单位应对确认的安全隐患情况进行详细记载、登记建档，并按照规定逐级上报备案； （七）公寓产权单位具备公寓安全事故应急救援预案，包括：防火、防煤气泄漏、防止危险化学品等事故和压力管道等特种设备重大安全事故的安保措施及应急预案，并有演练记录。

附表2.1

天津港保税区职工公寓考核标准

(应急局考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企业 (100分)	评分	考核建议
1	安全制度	坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全管理方针，根据公寓运营实际情况制定总体安全管理目标，成立安委会，根据安全生产法的要求，设置安全管理机构及配备安全管理人员，制定安全标准，落实安全责任制度，健全安全管理网络，做到机制严谨、记录完备。	20		20		
2	公寓安全管理	有计划、有目标、有措施的排查公寓安全隐患，落实治理措施，认真评估；提高对危险源的辨识、控制能力，通过制度和预案尽量防止危险发生，将危害可能性降到最低。	30		30		
3	安全教育培训	应依据政府、行业的规定及岗位实际需要，制定安全培训教育目标、制度与考核机制，最终达到全体员工都认同、遵守同一个安全价值观	15		15		
4	设施设备安全	根据法律法规、标准规范，严格检查、管理设施设备运行、检修;公寓项目所有设备设施应符合有关法律法规、标准规范要求，建立检查、维修、养护闭合管理制度。	15		15		
5	职工安全	利用宣传、检查、巡查等措施，维护公寓安全稳定秩序，确保职工安全入住。	20		20		
合计			100		100		

附表3

天津港保税区职工公寓考核标准（消防救援支队考核项目）

序号	项目	内容
1	消防许可及验收备案	（一）定期接收并通过消防验收，进行消防竣工验收备案； （二）建筑物进行消防竣工验收备案后抽查合格，建筑物使用情况与消防验收或者进行消防竣工验收备案时确定的使用性质相符； （三）公众聚集场所经消防安全检查合格，场所使用与消防验收或者进行消防竣工验收备案时确定的使用性质相符。
2	消防安全管理	（一）建立健全消防安全制度、管理组织机构； （二）灭火、应急疏散预案及演练记录； （三）防火检查、巡查记录； （四）消防设施、器材、消防安全标志定期检验、维修记录； （五）建筑消防设施每年检测记录，并建立维保制度； （六）完善户籍化管理工作。系统录入包括一是每日防火巡查工作并填写每日防火巡查记录和消防控制室每日值班工作并填写每日值班记录；二是每月工作消防设施维护保养报告备案、消防安全自我评估的报告备案、防火检查及其他日常工作； （七）制定员工消防安全培训计划，组织培训并做好记录，设有固定消防宣传阵地；建立一支志愿消防队伍； （八）消防安全重点单位消防安全管理责任人确定，职责明确； （九）消防档案建设完备；四个能力建设达标； （十）消防安全重点单位确定消防重点部位，落实专人负责； （十一）落实网格化管理工作责任。建立网格化管理联席会议制度；建立网格化管理信息联动机制；建立网格化管理快速联动机制；建立网格化管理信息数量与质量考核评比机制。
3	微型消防站建设	（一）人员配备不少于6人； （二）设有站长、副站长、消防员、控制室值班员等岗位，配有消防车辆的微型消防站应设驾驶员岗位； （三）站长应由单位消防安全管理人兼任，消防员负责防火巡查和初期火灾扑救工作； （四）微型消防站应设置人员值守、器材存放等用房，可与消防控制室合用； （五）微型消防站应根据扑救初期火灾需要，配备一定数量的灭火器、水枪、水带等灭火器材、外线电话、手持对讲机等通讯器材、消防头盔、灭火防护服、防护靴、破拆工具等器材。
4	建筑、电气防火	（一）消防车通道保持畅通；禁止占用防火间距；防火分区抽查部位明确； （二）人员密集场所装修装饰材料抽查部位符合标准； （三）生产、储存、经营易燃易爆危险品及其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，必须符合标准； （四）电器产品的线路及燃气用具的管路定期维护、检测并有详细记录。
5	安全疏散	（一）疏散通道、安全出口畅通； （二）应急照明、疏散指示标志、应急广播完好有效。
6	消防控制室	（一）值班操作人员持证上岗； （二）自动消防设备运行正常； （三）消防联动控制设施运行情况正常； （四）消防电话抽查部位通话正常。
7	消防设施器材	（一）探测器抽查完好有效； （二）手动报警器抽查部位有效； （三）控制设备抽查部位信号反馈正常； （四）湿式报警阀主件完整、阀门开启正常； （五）末端试水装置水压流量正常、信号反馈正常； （六）排烟系统开启正常、信号反馈正常； （七）消防给水设施完备：消防水池储水正常；消防水箱设置符合规定，出水阀门开启正常； （八）消防水泵运行正常；室内、外消火栓完好有效；水泵接合器标识类型清晰，供水范围正常； （九）防排烟设施正常运转：风机运行正常，送风口、排烟口开启正常；控制室信号反馈正常； （十）防火卷帘起降正常，控制室信号反馈正常；防火门、卷帘启闭正常，控制室信号反馈正常； （十一）灭火器配置符合标准，压力正常。

天津港保税区职工公寓考核标准（消防救援支队考核项目）

序号	项目	内容
8	消防宣传“七进”工作	（一）将消防安全宣传教育工作纳入企业工作责任考核内容，明确工作计划、目标和责任人，完善基础档案； （二）将消防安全内容纳入到企业文化教育中； （三）设置固定消防安全宣传板、标语、建立相对固定的消防宣传教育活动场所，配备消防宣传影视、图书资料和消防演示器材，经常性的利用广播、电子屏幕等开展三提示工作； （四）每半年开展一次员工消防安全教育培训，员工新上岗、转岗前必须经过岗前消防安全培训，使所有员工懂得本单位、本岗位的火灾危险性和防火措施，会报警、会扑救初期火灾、会疏散逃生自救； （五）制定完善灭火应急预案，消防安全重点单位每半年、其他单位每年开展一次灭火疏散逃生演练； （六）加强消防设施器材保养维护，并制作醒目的标识，配有操作使用方法文字或图例说明； （七）企事业单位在“119”消防日、安全月、安全周等重点时段，悬挂横幅标语、张贴宣传挂图、发放宣传资料，组织开展消防知识竞赛、消防运动会、演讲会、消防知识讲座等多形式的宣传活动。

附表3.1

天津港保税区职工公寓考核标准
(消防救援支队考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企 (100分)	评分	考核建议
1	消防许可及验收备案	建筑物及公众聚集场所通过消防验收（有文号），完成消防竣工验收备案（有备案号），备案后抽查合格。	10				
2	消防安全管理	消防安全制度完备，以检查、巡查、演练、培训为主要手段，对消防重点部位“定点定职定责”，做到“预防为主，消防为辅”；消防户籍化录入情况；网格化管理工作。	15		15		
3	建筑防火、电气防火	防火场所、区域、材料等符合标准；电器、燃气线路定期维护、检测。	10		20		
4	安全疏散	重点疏散部位保持通畅，疏散工具完好有效。	10		10		
5	消防控制室	设备运行良好，人员监控到位，维保单位定期维护。	10		10		
6	消防设施器材	设备信号运行良好；系统部件完好，运转正常；消防给水设施及其他相关设备运转正常。	15		15		
7	微型消防站建设	人员配备情况；岗位职责明确；装备器材配备情况。	15		15		
8	消防安全宣传“七进工作”	基础档案完善；设置宣传标语、板块等；将消防安全纳入企业文化教育中；制定完善应急疏散预案，组织消防安全培训和逃生自救演习；在“119”消防日、安全月、安全周等重点时段，组织多形式的消防安全宣传活动。	15		15		
合 计			100		100		

附表4

天津港保税区职工公寓考核标准（公安派出所考核项目）

序号	项目	内容
1	人防管理	（一）公寓内部治安保卫制度、管理措施应健全； （二）保安员实际出勤人数与签订合同人数必须保持一致； （三）保安员上岗需要遵守治安保卫制度严格执勤； （四）加强重点部位安全防范，发现隐患应及时整改。
2	物防管理	（一）公寓楼宇进出口门禁系统完好有效，定期检查维护； （二）宿舍内部的门、窗、柜等设施应完好，锁无损坏，定期检查维护。
3	技防管理	（一）视频监控系统、红外对射系统正常运行，公共区域视频监控系统全覆盖； （二）技防设施定期进行检查与维护； （三）应建立技防设备档案，并保持档案完整、有效； （四）设立安防专项资金。
4	职工安全	（一）利用广告橱窗、板报等定期宣传普及安全知识及自救常识，提高住宿人员安全防范意识； （二）向职工告知公寓安全逃生出口位置，相关逃生自救技巧，保证安全通道时刻畅通； （三）每周至少检查1次楼道内的安全状况并做好记录，将情况上报相关部门；定期检查机械设备间、商业、公益性场所、公共区域等管理情况；每栋宿舍楼必须配置2至4名安全管理员； （四）公寓内公共娱乐设施、球场等部位，设置安全警示标志； （五）公寓内无违章使用大功率电器和不合格电器，寝室内无乱拉电线和插座等现象； （六）公寓内严禁使用明火、放置任何易燃易爆等危险物品；禁止携入或私存易燃、易爆、有毒、剧毒以及有腐蚀性用品。
5	宿舍治安管理	（一）入驻企业配备宿舍管理人员； （二）公寓、入住企业负责人、社区民警、宿管员每月召开一次联席会，解决协调工作中发现的问题； （三）企业离职员工应及时清退办理退宿手续； （四）公安机关下发整改应及时完成； （五）公寓内部应加强治安管理。

附表4.1

天津港保税区职工公寓考核标准
(公安派出所考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企业 (100分)	评分	考核建议
1	人防管理	公寓内部治安保卫制度、管理措施应健全；保安员实际上勤人数与签订合同人数必须保持一致；保安员上岗需要遵守治安保卫制度严格执勤；加强重点部位安全防范，发现隐患应及时整改。	20		20		
2	物防管理	公寓楼宇进出口门禁系统完好有效，定期检查维护；宿舍内部的门、窗、柜等设施应完好，锁无损坏，定期检查维护。	20		20		
3	技防管理	视频监控系统、红外对射系统正常运行，公共区域视频监控系统全面覆盖；技防设施定期检查与维护；应建立技防设备档案，并保持档案完整、有效；设立安防专项资金。	30		30		
4	宿舍治安管理	入驻企业配备宿舍管理人员；公寓、入住企业负责人、社区民警、宿管员每月召开一次联席会，解决协调工作中发现的问题；企业离职员工应及时清退办理退宿手续；公安机关下发整改应及时完成；公寓内部应加强治安管理。	30		30		
合计			100		100		

附表5

天津港保税区职工公寓考核标准（市场监管局考核项目）

序号	项目	内容
1	商业资质管理	商业经营者应积极按照有关部门要求，有照、持证、合法经营。
2	食品安全	（一）管理并督促餐饮服务及食品销售商户严格执行《食品安全法》等相关法律法规，建立良好的食品安全管理制度，责任落实到人，确保影响食品安全的各个环节有效控制，避免食品安全事故发生； （二）管理商户进行合理布局。食品加工设施设备要完善，布局流程要合理，原料、半成品、成品盛放容器要明显区分，避免生熟混放，避免交叉污染； （三）管理商户建立健全食品采购验收台账。规范食品原料采购、验收，采购的食品及食品原料必须向供货商索取有效的资质证明及相关检验报告，做到进货索证索票齐全； （四）管理商户加强食品从业人员卫生。食品从业人员必须持有效的健康证，方可上岗。从业人员应保持良好的卫生习惯，穿戴整洁的工作衣帽，接触直接入口食品时还必须戴口罩，禁止直接抓取备餐食品，禁止穿戴工作衣帽进入厕所及与操作无关的场所，操作间内禁止吃食物、吸烟和随地吐痰，禁止放置与生产加工无关的个人用品； （五）管理商户做好库房查验登记。严禁采购可疑的、腐败变质的、超过保质期的、来源不明的食品。严禁采购被有害物质污染、对人体健康有影响的食品原料，严格出入库手续； （六）管理商户做好商户食品加工及储存场所环境卫生。严格食品生产加工过程、储存环境中的安全卫生。并做好防蝇、防鼠和防止各种昆虫孳生等“四害”消杀工作，定期或在必要时进行除害灭虫； （七）要求餐饮服务人员具备良好的卫生习惯，饭前便后洗手，穿戴清洁的工作服，头发掖在发帽内；加工和销售食品时严禁吸烟；不留长指甲，不涂指甲油，不戴戒指等饰物加工食物；销售饭菜时候佩戴手套并使用工具夹，严禁用手拿取食品或收取现金； （八）食品采购须查验有效的证明文件；不得采购超过保质期或无标签的预包装食品；严禁采购被有害物质污染、对人体健康有影响的食品原材料；有严格的出入库手续，拒绝不符合卫生检疫标准的食品原材料入库； （九）随时打扫餐厅卫生，坚持餐具消毒制度，创造整洁、干净、舒适的就餐环境，做到无打扫漏洞，分工明确； （十）对食物中毒突发事件及时有效协调相关部门处理，确保就餐者的健康安全； （十一）要求各饮食单位每年对从业人员进行一次健康体检，上岗前应持有效《健康证》。
3	药品安全	药品经营者应积极按照有关部门要求，有照、持证、合法经营。
4	电梯使用安全	（一）公寓产权单位应当履行以下职责： 1.公寓产权单位应当委托取得相应电梯维修项目许可的单位（以下简称维保单位）进行维保，并且与维保单位签订维保合同，约定维保期限、要求和双方的权利义务等； 2.公寓产权单位应当设置电梯的安全管理机构或者配备电梯安全管理人员，至少有一名取得《特种设备作业人员证》的电梯安全管理人员承担相应的管理职责； 3.电梯使用单位应当在使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门（以下简称登记机关）办理使用登记。维保单位变更时，使用单位应当持维保合同，在新合同生效后三十日内到原登记机关办理变更手续，并且更换电梯内维保单位相关标识； 4.监督并且配合电梯安装、改造、维修和维保工作； 5.按照相关规定定期委托特种设备检验机构对电梯进行技术性检验。在《安全检验合格》标志规定的检验有效期届满前1个月，向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。 6.监督维保单位履行以下职责： （1）维保单位对其维保电梯的安全性能负责。维保后的电梯应当符合相应的安全技术规范，并且处于正常的运行状态； （2）设立24h维保值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除，接到电梯困人故障报告后，维修人员应在30分钟内抵达所维保电梯所在地实施现场救援； （3）建立每部电梯的维保记录，对电梯发生的故障等情况，及时进行详细的记录； （4）协助使用单位制定电梯的安全管理制度和应急救援预案； （5）安排维保人员配合特种设备检验检测机构进行电梯的定期检验； （6）在维保过程中，发现事故隐患及时告知电梯使用单位；发现严重事故隐患，及时上报。
5		（二）物业服务企业应当履行以下职责： 1.物业服务企业应当加强对电梯的安全管理，建立以岗位责任制为核心的电梯使用和运营安全管理制度，严格执行特种设备安全技术规范（以下简称安全技术规范）的规定，对电梯的使用安全负责； 2.保持电梯紧急报警装置能够随时与使用单位安全管理机构或者值班人员实现有效联系； 3.在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴有效的《安全检验合格》标志； 4.将电梯使用的安全注意事项和警示标志置于乘客易于注意的显著位置； 5.在电梯显著位置标明使用管理单位名称、应急救援电话和维保单位名称及其急修、投诉电话； 6.制定出现突发事件或者事故的应急措施与救援预案，电梯发生困人时，及时采取措施，安抚乘客，组织电梯维修作业人员实施救援； 7.在电梯出现故障或者发生异常情况时，组织对其进行全面检查，消除电梯事故隐患后，方可重新投入使用； 8.电梯发生安全事故时，按照应急救援预案组织应急救援、排险和抢救、保护事故现场，并立即报告区市场监管局和安监局； 9.建立电梯安全技术档案； 10.规范职工遵守以下要求，正确使用电梯： （1）遵守电梯安全注意事项和警示标志的要求； （2）不乘坐明示处于非正常状态下的电梯； （3）不采用非安全手段开启电梯层门； （4）不拆除、破坏电梯的部件及其附属设施； （5）不乘坐超过额定载重量的电梯，运送货物时不得超载； （6）不做其他危及电梯安全运行或者危及他人安全乘坐的行为。 11.公寓的产权单位和物业服务单位每年应至少进行一次救援演练，并做好演练记录； 12.使用单位的安全管理人员应当实施对电梯安装、改造、维修和维保工作的监督，对维保单位的维保记录签字确认。

附表5.1

天津港保税区职工公寓考核标准
(市场监管局考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企业 (100分)	评分	考核建议
1	商业资质管理	商业经营者应积极按照有关部门要求，有照、持证、合法经营。	25		25		
2	食品安全	建立食品安全管理制度，要求商户规范化管理、保证食品卫生质量良好、经营体制专业、严谨。	25		25		
3	药品安全	药品经营者应积极按照有关部门要求，有照、持证、合法经营。	25		25		
4	电梯使用安全	公寓产权单位及物业服务企业根据各自职责分别建立和规范电梯安全管理制度，严格执行特种设备安全技术规范的规定，对电梯的使用安全负责；确保电梯正常、安全使用。	25		25		
合计			100		100		

附表6

天津港保税区职工公寓考核标准（综合服务考核项目）

序号	项目	内容
1	党建	职工公寓的产权单位、运营单位、物业公司联合建立职工公寓功能性党支部，在保税区社会事业党委和保税区两新党委联合指导下，落实职工公寓党建工作。
2	经营管理	（一）权属登记等手续齐全； （二）面向特定对象出租（如有规定或约定）； （三）产权单位业主代表驻场管理； （四）落实房屋安全管理相关政策及制度； （五）落实公寓环境保护工作相关政策及制度。
3	人才服务	（一）积极满足区域各层次人才的居住需求； （二）积极申报市级人才公寓或保障性租赁住房等项目； （三）积极配合协助符合条件职工子女入学等政策落实。
4	商业管理	（一）商业的业态定位、运营企划、施工标准等须统一报备公寓管理部门，对改变业态、转租、违法违规经营的租户，相关行业管理部门有权取缔其租赁权利，经营损失由租户承担； （二）店铺内要求经营货品摆放均在店铺内，店内消防栓区域有适当安全空间，经营有序、卫生状况良好； （三）公寓商业区域严格落实“门前三包”，保持地面清洁无杂物，商铺无乱贴乱挂、乱涂乱画现象； （四）严格巡查商铺经营秩序，及时制止违规经营等影响食品安全、人身安全的行为，文明经营，勤于管理。
5	文化阵地管理	（一）保证文化阵地各项设施的功能完好有效； （二）建立公寓志愿者队伍并积极开展志愿服务活动； （三）保证文化阵地各项制度有效落实。
6	公寓文化建设	（一）公寓产权单位应提供必要的职工文化活动场所及配套设施，并保证正常使用； （二）建立健全公寓文化活动的开展的各项保障制度，积极开展丰富多彩的文化活动； （三）开展在住职工公益性宣传、教育、培训工作，营造积极向上的公寓文化氛围； （四）合理使用文化建设资金，建立资金台账，资金使用手续齐全。

附表6.1

天津港保税区职工公寓考核标准

(综合服务考核项目)

序号	考核标准	考核要求	公寓产权方 (100分)	评分	物业服务企 (100分)	评分	考核建议
1	党建	建立职工公寓功能性党支部，落实职工公寓党建工作。	20		20		
2	经营管理	权属登记等手续齐全，落实公寓房屋安全管理、环境保护等相关政策及制度。	20		20		
3	人才服务	积极满足区域各层次人才的居住需求，配合协助符合条件职工子女入学等政策落实。	20		20		
4	商业管理	商业业态及相关资质须通过相关政府部门审批；商业配套安全、正规，经营管理安全、卫生、有序，环境优美整洁。	20		20		
5	文化阵地管理	公寓文化阵地设施完好有效、建立志愿者队伍、开展志愿服务、各项制度落实情况等工作。	10		10		
6	文化建设	公寓文化建设软硬件保障、开展文化活动、文化宣传、职工培训、文化资金使用情况等工作。	10		10		
合计			100		100		

附表7

职工公寓调查问卷

您好！为了更好地服务保税区企业职工，我们特开展本次问卷调查，希望能得到您的真实想法与宝贵意见。谢谢您的合作！（请根据满意程度评分，如出现“满分”或“0分”，此表无效。）

		姓名：			单位：							
序号	问卷内容	得 分				得 分						
		不满意	一般	满意	非常满意		不满意	一般	满意	非常满意		
1	公寓能否对生活设施日常养护到位及时	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
2	办理入住、退宿手续是否迅速、顺畅	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
3	公寓门禁制度是否严谨、执行是否严格	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
4	公寓宿舍内安全隐患排查工作是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
5	公寓宿舍内设施维护维修是否及时有效	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
6	公寓内公共设施维护维修是否及时有效	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
7	公寓宿舍房间配置硬件设施能否满足生活基本需求	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
8	公寓楼内公共设施设备的配置是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
9	公寓内监控设施发挥安全监管作用是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
10	公寓内路灯、监控设备等公共设施配置是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
11	公寓的治安管理是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
12	公寓是否开展过消防知识、技能培训	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
13	公寓是否组织过消防演习	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
14	公寓公共区域及楼道内卫生是否保持干净、整洁	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
15	对公寓内餐饮的卫生状况是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
16	公寓内商业配套业态是否满足生活需求	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
17	公寓内商业配套管理是否规范，服务是否方便、快捷	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
18	公寓内各类安全、文化、生活宣传标识是否齐全	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
19	公寓内服务人员言谈、举止、态度是否良好	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
20	公寓内下发相关通知是否及时	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
21	对公寓内绿化养管是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
22	对公寓文化阵地活动开展是否满意	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
总 分		产权单位					物业服务企业					
意见与建议：												