

## 大境花园（小区标准地名）超一级前期物业服务标准对照表

标准服务 服务项目	一级	广州启瑞地产开发有限公司承诺达到的超一级前期物业服务标准
(一) 综合管理 服务	<p>1. 服务与被服务方签订物业服务合同，双方权利义务关系明确；</p> <p>2. 财务管理运作规范，账目清晰；</p> <p>3. 物业服务人在每年的4月、7月、10月和次年1月，采取书面通知、在物业服务区域内显著位置公布或者按照管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式向业主公开上季度的物业服务费（包括普通住宅及配套自有产权车位）的收支情况；</p> <p>4. 有完善的管理方案，员工岗位职责与考核制度、报修服务与投诉处理制度、业主（用户）资料保密制度、员工工作程序与工作标准等制度健全；</p> <p>5. 建立档案管理制度，物业服务档案执行DB44/T1315档案管理规范，配备专（兼）职档案资料管理员，按物业服务项目建立档案卷宗，资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索；</p> <p>6. 管理人员按法律法规规定持证上岗，服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范。</p> <p>7. 设置管理处，办公地点有专门的业主或使用人接待场所，办公设施及办公用品配置完备；</p> <p>8. 周一至周日每天不少于12小时在管理处或专门的接待场所进行业务接待，并提供24小时热线电话服务；</p> <p>9. 对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在24小时内答复；</p> <p>10. 物业服务经理具有2年以上物业服务经理任职经历；</p> <p>11. 能根据业主需求提供特约服务和便民服务；</p> <p>12. 节假日有专题布置，每年组织不少于2次社区活动。</p>	<p>1. 有健全的报事报修响应反馈制度，设置并公布24小时服务电话，接到报事报修信息后，在20分钟内响应并反馈，急修在15分钟内到场处理；</p> <p>2. 对危及房屋使用安全合人身财产安全等紧急情况，应按照有关规定、物业服务合同约定立即组织人员进行处置；</p> <p>3. 报事报修响应反馈及时率不低于100%；</p> <p>4. 急修到场及时率不低于96%；</p> <p>5. 有健全的投诉处理制度，设置并公布投诉渠道，相关负责人，接到业户投诉后，及时记录投诉事项，需到现场处理的，在30分钟内到达现场；</p> <p>6. 接到业户投诉后应在4小时内（工作时间）向业户反馈处理情况；</p> <p>7. 投诉处理反馈及时率不低于98%；</p> <p>8. 有健全的业户意见征询制度，对合理的建议、意见进行整改，并及时回复；</p> <p>9. 物业服务满意率不低于95%；</p> <p>10. 定期向业户公布物业服务的工作情况、对突发性停水停电及时向业户进行通报；</p> <p>11. 定期公布服务情况不少于1次/月；</p> <p>12. 社区及便民活动不少于6-8次/年，节日装饰布置不少于4次/年。</p> <p>13. 管理人员按规定持证上岗，服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、行为规范；</p> <p>14. 配置前台助理或专门的接待场所进行业务接待，线上报修，并提供全天候24小时专属管家电话；</p> <p>15. 有健全的档案管理制度，档案实行电子档案和纸质档案分类管理，定期对文件资料和记录进行归档保存，档案资料有专人收集、维护及保管；电子档案更新频次为1次/每月；纸质档案资料变化应在2天内进行更新归档，每季度整理所有档案1次；</p> <p>16. 物业服务经理有项目创优经验，入伙两年创优，曾经参与省优经验。并有5年以上及10万建面以上的物业服务经理任职经历；</p> <p>17. 能根据业主需求提供资产运营服务、生活服务运营和特色服务。提供定制化服务菜单，如入伙时快递代收服务、朝送晚迎、入住拜访、入户检修服务，天气预报，园区消杀提醒等社区信息推送、旅游定制、房屋租赁、开展社区便民活动等。社区架空层配置健身设施、休息座椅、健身房、游泳池等。门口配置便民手推车，人字梯、急救药箱，工具箱等便民工具；</p> <p>18. 开展八大节日专题活动：春节、元宵节、妇女节、植树节、母亲节、儿童节、中秋节、圣诞节。节日外不定期召开业主见面会、小业主体验营、踏青、秋游、运动汇、插花等主题社区活动。每年组织不少于2次高端社群圈层活动。</p>
(二) 物业共用 部位和 共用设 施设备 维护	<p>1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录；</p> <p>2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全；</p> <p>3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施；</p> <p>4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准；</p> <p>5. 共用设施设备配有专人管理；</p> <p>6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全；</p> <p>7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水；</p> <p>8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅；</p> <p>9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。</p> <p>10. 主要出入口或指定区域设置小区平面图，小区内主要路口设有路标，房屋组团、栋、单元（门）、户门标识明显，对危险隐患部位设置安全防范警示标识及阻隔设施，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查2次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常；</p> <p>11. 每半年1次对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查1次，发现损坏及时告知相关业主、使用人或业主委员会，并做好记录，对非由维修资金、业主共有资金支出的损坏应及时安排修理；</p> <p>12. 每半月1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好（铁栅栏围墙表面无锈蚀），保障排水畅通；</p> <p>13. 每周1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无破损、无积水；</p> <p>14. 每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用；</p> <p>15. 每日1次以上巡检并及时修复损坏的公共照明设备，保持灯具完好，公共照明设备完好率在99%以上；</p> <p>16. 各类共用设施设备系统每日检查1次，每月保养1次，设备房每周清洁1次；消防水泵或内燃机驱动的消防水泵应每月启动运转一次；电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况5分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客；</p> <p>17. 24小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理1天内处理。</p>	<p>1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录；</p> <p>2. 楼宇单元门厅功能正常，楼梯间、走廊通道无垃圾杂物，巡查不少于1次/日；</p> <p>3. 金属栏杆无明显松动，金属门安装比较牢固、开关比较灵活、无明显变形，巡查不少于1次/周；</p> <p>4. 梁、板、柱结构构件外观无明显开裂、无钢筋外露，巡查不少于1次/月；</p> <p>5. 外墙贴饰面无渗漏、无明显破损、松动、空鼓，巡查不少于1次/月；</p> <p>6. 防火门安装牢固、开启功能正常，闭门器无漏油、无锈蚀现象，巡查不少于1次/季度；</p> <p>7. 地面贴饰面无明显开裂、破损、松动、沉降现象，巡查不少于1次/月；</p> <p>8. 雨水管无堵塞，雨篷及空调构件安装牢固、无损坏，巡查不少于1次/月；</p> <p>9. 围墙无开裂、无倾斜、金属装饰面无生锈、道路无开裂、无下沉，巡查不少于2次/月；</p> <p>10. 井盖、排水沟盖板平整无锈蚀、破损、无缺失，巡查不少于1次/月；</p> <p>11. 水池/箱设定高低水位报警系统，对水箱进行水位监测，保养频次不少于1次/半年；</p> <p>12. 水泵泵体运转正常，保养频次不少于1次/月；</p> <p>13. 控制柜柜内无积尘、无灰尘、接线端子紧固、开关主触头无无损伤、电压及电流表指示正常，保养频次不少于1次/月；</p> <p>14. 管道无滴漏、无松脱，阀门开启正常，保养频次不少于1次/月；</p> <p>15. 每年至少组织1次防汛演练；</p> <p>16. 雨、污水井、屋面雨水口等无堵塞，平时巡视不少于1次/周；</p> <p>17. 污水泵泵体无明显锈蚀，运行正常，保养频次不少于1次/半年；</p> <p>18. 控制柜接线端子紧固，保养频次不少于1次/月；</p> <p>19. 管道无滴漏、无松脱，阀门开启正常，保养频次不少于1次/月；</p> <p>20. 雨、污水管道标识清晰、无滴漏、无松脱，巡查不少于1次/季度；</p> <p>21. 雨、污水井无堆积、无异味，井盖完整、贴合严密，巡查不少于1次/季度；</p> <p>22. 化粪池随满随清、污水无外溢、公共排污管道畅通，巡查不少于1次/半年。</p> <p>23. 制订供电系统管理措施，配电室通风、照明良好，配有降温设施、消防器材、绝缘工具等，室温控制在指定范围内，符合设备运行要求及配电室管理规定；</p> <p>24. 配电室、发电机房的门、孔、洞、窗等处的防鼠措施完备，穿墙线槽周边封堵严密，锁具完好，电缆进出线和开关标识准确；</p> <p>25. 高压配电柜、低压配电柜每日巡查不少1次，每年保养不少于1次，柜内整齐、无灰尘，合闸功能及分闸功能正常，电压表及电流表指示正常，接线端子紧固，接地良好，互感器无断线；</p> <p>26. 低压电容柜每日巡查不少1次，每年保养不少于1次，柜内整齐、无灰尘；</p> <p>27. 回路熔断器、回路接触器、热继电器、压力表、三相电流表、接地正常，电容器无漏油；</p> <p>28. 定期检测蓄电池容量，并对发电机组进行试运行；</p> <p>29. 发电机组每季度空载试机一次，运行时间不超过15分钟，运行时，每1小时巡查1次，功能运行正常、油箱油位正常，巡查不少于1次/日，保养不少于1次/月；</p>

## 大境花园（小区标准地名）超一级前期物业服务标准对照表

标准服务	一级	广州启瑞地产开发有限公司承诺达到的超一级前期物业服务标准
<p>(二) 物业共用部位和共用设施设备维护</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立物业共用部位、共用设施设备的管理、巡查、维修保养制度及巡查维修档案记录；</li> <li>2. 建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；建立各类共用设施设备的运行档案，记录齐全；</li> <li>3. 对小区内危险隐患部位设置安全防范、警示标识或维护设施；</li> <li>4. 共用设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准；</li> <li>5. 共用设施设备配有专人管理；</li> <li>6. 各类设施设备的标志清晰明确、规范齐全；</li> <li>7. 小区道路、场地保持基本平整，不积水；</li> <li>8. 窨井不漫溢，保证排水管道通畅；</li> <li>9. 告知业主或使用人装修须知，监督装修过程，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告。</li> <li>10. 主要出入口或指定区域设置小区平面图，小区内主要路口设有路标，房屋组团、栋、单元（门）、户门标识明显，对危险隐患部位设置安全防范警示标识及阻隔设施，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查2次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常；</li> <li>11. 每半年1次对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查1次，发现损坏及时告知相关业主、使用人或业主委员会，并做好记录，对非由维修资金、业主共有资金支出的损坏应及时安排修理；</li> <li>12. 每半月1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好（铁栅栏围墙表面无锈蚀），保障排水畅通；</li> <li>13. 每周1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无破损、无积水；</li> <li>14. 每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用；</li> <li>15. 每日1次以上巡检并及时修复损坏的公共照明设备，保持灯具完好，公共照明设备完好率在99%以上；</li> <li>16. 各类共用设施设备系统每日检查1次，每月保养1次，设备房每周清洁1次；消防水泵或内燃机驱动的消防水泵应每月启动运转一次；电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，出现困人情况5分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客；</li> <li>17. 24小时受理业主或非业主使用人报修，急修半小时内到现场处理，一般修理1天内处理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>30. 发电机控制柜内整齐、无灰尘，电压表及电流表指示正常，开关主触头无损伤，各功能转换开关、紧急停止按钮正常，各接线端子紧固，巡查不少于1次/日，保养不少于1次/月。</li> <li>31. 公共路灯设置合理，安全措施得当，楼道照明基本完好；</li> <li>32. 户外灯/柱无松脱、无脱漆、无锈蚀、无变形，巡查不少于1次/半月；</li> <li>33. 楼内照明一般故障4小时内修复、复杂故障12小时内修复；</li> <li>34. 标识完整、灯具无松脱、开关面板无缺失；</li> <li>35. 楼外照明一般故障4小时内修复、复杂故障24小时内修复；</li> <li>36. 标识完整、灯具无松脱、开关面板无缺失。</li> <li>37. 建立完善的电梯设备运行管理制度，电梯的安全运行与维修养护符合相关法规要求；</li> <li>38. 配备具有特种设备管理人員资格证的人员使用管理人；</li> <li>39. 委托具备相关资质的电梯维护保养公司承担电梯维修、保养、大修、改造等工作，约定维护保养的内容、要求、频次、期限以及双方的权利、义务与责任，由具有电梯检测资质的机构进行年度检测，并向业户公示相应的电梯年检报告；</li> <li>40. 电梯24小时正常运行，轿厢内按钮、灯具、通话系统或报警警铃、监控摄像等设备功能正常、无破损，轿厢内整洁干净并张贴《电梯使用规定》、《电梯安全检验合格证》、维保标识、应急救援电话、24小时维保值班电话等；</li> <li>41. 电梯机房通风、照明、降温设施良好，符合设备运行要求，配备消防器材。</li> <li>42. 建立完善的消防设备运行管理制度及操作规程，制定消防系统的突发应急预案；</li> <li>43. 火灾自动报警系统的火灾报警装置、火灾探测器、消防控制设备、火灾报警控制器、消防联动控制系统等功能正常；</li> <li>44. 火灾应急广播系统的广播音响功放、扬声器等功能切换正常，消防专用电话、消防设施系统电源等功能正常；</li> <li>45. 火灾自动报警系统、消防广播系统、防排烟系统、防火分隔设施、喷水灭火系统应每月巡查不少于1次，每季度保养不少于1次；</li> <li>46. 设备外观完好、安装牢固、管理制度、VI标识齐全、管道无渗漏脱漆、无安全隐患或破损现象、各项功能正常使用；</li> <li>47. 火灾报警探测器（烟、温感）、手动报警按钮、警报警装置应每月巡查不少于1次，火灾报警探测器（烟、温感）每3年由专业公司清洗1次；</li> <li>48. 设备外观完好、安装牢固、管理制度、VI标识齐全、管道无渗漏脱漆、无安全隐患或破损现象、各项功能正常使用。</li> <li>49. 摄像机、监视器、录像设备及其相关资料运行可靠，画面能有效识别监视目标，切换稳定，设备维护工作正常；</li> <li>50. 录像资料由专人负责保管，硬盘录像资料至少连续保存30天，定期校准硬盘录像机时间；</li> <li>51. 摄像机、监视器、录像设备外观完好、安装牢固、功能正常、设备档案资料齐全，巡查不少于1次/半月；</li> <li>52. 停车场管理系统工作站电脑、服务器运行正常、数据存储情况良好出入口设备（道闸、出入口控制器、UPS备用电源等）安装牢固、功能正常、各线路接触良好；</li> <li>53. 设备档案资料齐全，巡查不少于1次/半月。</li> <li>54. 每日检查1次门禁读卡器外观、防水状况，清洁表面1次，确保读卡器整洁干净、可安全有效运行；</li> <li>55. 定期检查电磁锁门锁的吸力、外观、接线，确保能正常使用；</li> <li>56. 门禁读卡器、电磁（插）锁、开门按钮、控制器电源等，巡查不少于1次/半月，故障1日内修复，设备功能运行正常，设备档案资料齐全。</li> <li>57. 空调安装应符合GB 17790—2008相关标准要求；</li> <li>58. 安装空调时，不影响住宅小区整体外观形象，不改变房屋承重结构，不影响房屋安全；</li> <li>59. 空调室外机向外排放热量时，避免妨碍相邻用户的正常生活秩序；</li> <li>60. 空调设备的冷凝水统一收集处理，不应排放到人行道和建筑物外墙面上；</li> <li>61. 安装和使用空调设备产生的噪声，应符合城市区域环境噪声标准，未达到规定标准的，应采取有效治理措施消除噪声污染；</li> <li>62. 空调安装涉及到高空作业现场，安装单位应向物业服务企业进行高空作业的登记报备，并安排安全监督人员及专业人员进行现场作业，作业现场应划出危险禁区，设置明显标志，工作人员应佩戴安全帽，配备劳动防护用品，防止坠落。</li> <li>63. 高层、超高层建筑物或重要建筑的避雷接地系统，需聘请专业机构每年进行1次检测，保证其性能符合国家相关标准；</li> <li>64. 每年对建筑物楼层的避雷带、避雷针、避雷线、避雷网和设备接地检查1次；</li> <li>65. 每年对楼层强、弱电间内的接地检查1次，保证服务区域避雷设施接地完好；</li> <li>66. 每年对配电设备接地检查1次，所有避雷接地设施检查结果要有记录，并存档；</li> <li>67. 避雷设施（避雷带、避雷针、避雷线、避雷网和设备接地等）连接牢固，无松动、脱落、生锈现象。</li> <li>68. 制定水景管理及维护制度，规范水景设施、水电设备的巡查、保养以及水系净化等；</li> <li>69. 明确水景开启时间，启动前进行防渗漏、防漏电和设施设备功能检查，保证用电安全和水景系统正常运行；</li> <li>70. 做好水景周边的安全防护，在水系周边设置明显的安全警示、温馨提示，重点部位加强巡查，预防发生危险事件；</li> <li>71. 喷水池、水泉及其附属设施VI标识齐全、无渗漏、无漏电、无安全隐患或破损等现象、水泉功能使用正常、水质符合卫生要求，使用期间巡查不少于4次/周。</li> <li>72. 外观无破损、无脱漆、无锈蚀、无明显污渍；</li> <li>73. 无安全隐患，巡查不少于4次/周。</li> <li>74. 制定共用娱乐设施的管理制度，建立台帐登记，保证设施设备外观无破损，各部件连接良好、螺栓牢固，功能使用正常、无安全隐患，并在显著位置设置警示标识、注意事项和使用说明，巡查不少于4次/周，保养不少于1次/周；</li> <li>75. 木质设施直使用户外油定期保养、金属设施定期做防腐处理、塑胶设施定期进行防老化检查。</li> <li>76. 泛会所配置健身房、瑜伽室、多功能室，位于小区5号楼负一层（具体位置以最终交付为准），同时园区配置2个游泳池，泛会所和泳池免费开放供全体商品房业主使用，不对外经营。</li> <li>77. 按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损，巡查不少于4次/月。</li> </ol>

## 大境花园（小区标准地名）超一级前期物业服务标准对照表

标准服务 服务项目	一级	广州启瑞地产开发有限公司承诺达到的超一级前期物业服务标准
(三) 公共秩序维护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配有专职的公共秩序维护员，24小时值班；</li> <li>2. 建立公共秩序维护员管理规定、公共秩序维护员站岗值勤标准、公共秩序维护员巡逻值勤标准、公共秩序维护员交接班要求、公共秩序维护员培训制度、人员和大宗物品进出登记制度等规章制度；</li> <li>3. 公共秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装；</li> <li>4. 制定火警、盗警、地震、台风、暴雨、爆炸、人员急救、煤气泄漏、高空掷（坠）物伤人及其他不可预见紧急事件等应急处理预案；</li> <li>5. 对进出建筑区划内的临时停放车辆进行管理和疏导，保持通道畅通；</li> <li>6. 小区设有监控中心，配备电子巡查、录像监控、楼宇对讲、周界报警、住户报警、门锁智能卡中4项以上技防设施，24小时开通；</li> <li>7. 各出入口24小时值班看守，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录；</li> <li>8. 公共秩序维护员配备电子巡查设备，对住宅小区内重点区域、重点部位的巡查每天白天巡查不少于1次，每天夜间巡查不少于1次，并做好巡查记录（重点区域包括：楼宇天台、停车场、出入口、监控未覆盖且易发生安全隐患的物业管理区域；重点部位包括：发电机房、变配电机房、资料室、有易燃易爆物品场所）；高层住宅建筑应当每月至少开展一次防火检查。</li> <li>9. 应当每年至少对高层住宅建筑的居住人员进行一次消防安全教育培训，进行一次疏散演练。</li> <li>10. 接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理；</li> <li>11. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于60课时；</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有健全的安全服务管理制度、岗位责任制度和保安员管理制度；</li> <li>2. 主要出入口有保安员24小时在岗值班，上班时佩戴统一的保安服务标志，穿戴统一服装；</li> <li>3. 每日定时或则不定时对住宅小区内重点区域、重点部位进行巡查，巡查频次不低于3次/日；</li> <li>4. 保安员培训时间不少于120小时/年；</li> <li>5. 保安员考核频次不低于4次/年；</li> <li>6. 治安案件发生次数不大于2次/年。</li> <li>7. 按规定建立志愿消防队、配建微型消防站；</li> <li>8. 消防控制室有值班人员24小时在岗值班，每班2人；</li> <li>9. 消防队应至少开展1次物业服务人员灭火、救生技能训练，每年应组织业户至少进行2次以消防设施、器材使用、灭火和安全疏散为重点的消防宣传演练活动；</li> <li>10. 发现业户有危及消防安全行为为隐患时，及时劝阻、制止；</li> <li>11. 发生火灾时，物业服务企业应立即启动灭火和应急疏散预案，拨打119火警电话，组织安全疏散，实施初起火灾扑救。</li> <li>12. 有健全的停车场管理制度合停车场管理方案；</li> <li>13. 规范设置停车场标识牌及视频监控、出入口控制、车牌识别等安全技术防范系统；</li> <li>14. 保持停车场内通风、照明、排水等设施设备完好；</li> <li>15. 保持停车场内的设施设备正常使用，消防通道畅通；</li> <li>16. 加装电动汽车充电桩基础设施的，配套用电设备，线路应当符合有关技术要求，保证用电安全；</li> <li>17. 停车场内发生车辆碰撞或损毁等事故时，及时进行疏导，为车主提供必要的协助。</li> <li>18. 人行出入口设立24小时服务式门岗值班看守，定期在门岗及园区开展朝送晚迎服务；</li> <li>19. 对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于200课时；公共秩序维护员均需经过物业公司培训，具备上岗资格。年龄平均55岁以下。每班次配置安管副主任，对车场、园区、楼栋、园区外围进行巡逻，24小时维护业主安全。配备医药套装、担架、轮椅、移车器、沙袋、AED除颤仪等装备。</li> </ol>
(四) 保洁服务	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理；</li> <li>2. 制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等规章制度；</li> <li>3. 垃圾日产日清，保持公共区域整洁、无异味；</li> <li>4. 使用环保的清洁剂。</li> <li>5. 楼道、道路、绿地等公共部位的清洁每天不少于2次，目视地面、绿地干净；</li> <li>6. 电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于2次；电梯门壁打蜡上光每月不少于1次，表面光亮、无污渍；大堂地面根据材质情况每月不少于1次进行抛光保养；</li> <li>7. 公共雨、污水管道每半年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏；</li> <li>8. 做好白蚁及卫生虫害的防治工作，其中4-11月的灭四害消杀工作每月不少于3次，其余月份每月不少于1次。</li> <li>9. 按照垃圾分类的要求设置垃圾收集点，垃圾收集点周围地面、分类垃圾桶无污迹、无异味</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按时保洁，垃圾日清，住宅小区整洁干净，路面、明沟无明显可见垃圾，水景水体洁净，无异味，玻璃洁净无明显污迹、积尘；</li> <li>2. 大堂及候梯厅、公用卫生间、电梯轿厢（包括门、内壁、地面、面板、按钮、门轨）、车场车库地面保洁不少于每日2次；</li> <li>3. 道路、广场清扫不少于每日2次，雨后4小时内清扫主干道积水，8小时内清扫其他部位积水；</li> <li>4. 楼道、楼梯清扫不少于每周2次，拖洗不少于每月2次；</li> <li>5. 水景每日打捞水面1次，每月保洁池底1次，水质净化，消毒不少于每年2次；</li> <li>6. 电梯楼道扶手除尘、擦拭不少于每月2次（非电梯楼道扶手不少于每日1次）</li> <li>7. 电梯楼道公共窗清洁不少于每月2次（楼梯窗不少每月1次，非电梯楼道公共窗合楼梯窗不少于每周1次）；</li> <li>8. 3米以下玻璃擦拭不少于每周1次（3米以上不少于每季度1次）</li> <li>9. 天台天台清理，标识牌、道闸、闸机、凸面镜、沟渠擦拭、宣传栏、健身设施及其他共用设施保洁不少于每周1次；</li> <li>10. 商品房外墙每年清洗1次；</li> <li>11. 活动设施消毒不少于每月1次（病菌高发期不少于每月2次）；</li> <li>12. 2米以上信箱、灯具除尘、除尘不少于每日1次（高位吊灯、水晶灯不少于每年1次）；</li> <li>13. 天花、出风口、照明设施清洁不少于每月1次；</li> <li>14. 天花、墙面除尘、除蛛网，雨棚冲洗、清扫垃圾杂物、不锈钢设施护理、园林小品保洁擦拭不少于每季度1次；</li> <li>15. 户外3米以上公共灯具擦拭不少于每季度1次（3米以下不少于每月1次）；</li> <li>16. 各类管道、管线、风管等高位设施除尘，大堂及电梯轿厢地面石材晶面处理不少于每季度1次；</li> <li>17. 排污管道无堵塞、无异味，疏通；水井无蚊蝇、无堆积，井盖完整、覆盖紧贴，排污不少于每年3次；</li> <li>18. 化粪池无堆积，清理不少于每年2次。</li> <li>19. 垃圾容器无明显异味，垃圾收容器无满溢，清洗不少于每日1次；</li> <li>20. 蝇、蚊孳生季节消毒处理不少于每周1次；</li> <li>21. 4种垃圾（可回收物、餐厨垃圾、有害垃圾、其他垃圾），具体按属地政府部门要求适当调整配置，定时定点投放，严格按照《广州市生活垃圾管理条例》执行。</li> <li>22. 定期对沟、渠、井喷洒药物灭杀蚊虫，放置灭鼠药物；白蚁防治不少于每月1次；4-11月份除“四害”消杀不少于每月4次（其他月份不少于每月2次）。</li> </ol>
(五) 绿化养护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有专业人员进行绿化养护管理；</li> <li>2. 制定园林绿化设施管理规定、维护保养办法等规章制度；</li> <li>3. 草坪生长良好，及时修剪和补种，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形；</li> <li>4. 做好病虫害防治工作；</li> <li>5. 使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前安民告示。</li> <li>6. 乔木每年修剪不少于1次、灌木、攀缘植物每季度修剪1次以上，无枯枝、缺枝，常年土壤疏松通透，无杂草；按植物品种、生长状况、土壤条件适时适量施肥，每年普施基肥不少于1遍，花灌木增追施复合肥2遍，满足植物生长需要；</li> <li>7. 草坪常年保持平整，边缘清晰，及时清理杂草，按肥力、草种、生长情况，适时适量施有机复合肥2到3遍；</li> <li>8. 花坛及时更换枯死、损毁的花木，及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，每年施基肥1次，每次布置前施复合肥1次，盛花期追肥适量；</li> <li>9. 每年中有3次以上花卉、景点布置，4季有花。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目视平整，修剪整齐美观，目视无杂草；</li> <li>2. 草地高度低于6cm，施肥不少于2-3次/年、修剪不少于8次/年、保洁不少于1次/日、清除杂草不少于12次/年。</li> <li>3. 保持成型美观，生长旺盛，无枯黄；</li> <li>4. 施肥不少于4次/年、修剪不少于12次/年、保洁不少于1次/日。</li> <li>5. 保持成型美观，生长良好，无死株；</li> <li>6. 施肥不少于2次/年、修剪不少于2次/年、2日内扶正台风后的乔木；</li> <li>7. 对阻挡主干道倒伏树木，12小时内完成清理。</li> <li>8. 保持成型美观，生长良好；</li> <li>9. 施肥不少于2次/年、修剪不少于6次/年。</li> <li>10. 喷洒药物前提前通知或张贴公告告知业户喷药计划，并挂上提示牌；</li> <li>11. 喷洒药物，治病虫害植物不少于2次/月。</li> <li>12. 投放药物预先通过管家朋友圈、楼栋群等方式通知业户，投放位置有明显标识。在公共卫生突发事件期间，增加消杀频次，有相关记录</li> <li>13. 小区绿化遍布，高低错落，尤其以高密度的大型树种为主，提高园林绿化档次，增加户外园林类标识（二维码版本），园区水景保持每天安排专人清理和打捞杂物落叶、每月放水彻底清洗、每月补水、消杀消毒药品等。</li> <li>14. 在春节、圣诞、国庆节在主要出入口和大堂门口提供花卉布置，增加节日气氛。</li> <li>15. 在车库增加绿植摆设，减少地库废气污染，增加业主的视觉感受，打造色香味俱全的3D感受，让业主从视觉到精神上得到彻底的放松。</li> </ol>