

第四章 招标需求

一、项目名称

共有产权房供后管理

二、项目概况

为加强闵行区共有产权保障住房供后使用管理，坚决遏制违规使用行为的发生，切实提升居住安全环境，根据《上海市共有产权保障住房管理办法》（沪府令26号）第四十二条“房屋所在地的区住房保障行政管理部门可以将共有产权保障住房使用管理的具体事务，委托物业服务企业或者其他社会组织实施，并支付相应费用”的相关规定，现委托合格的第三方服务企业开展共有产权保障住房供后使用管理工作。截至目前，闵行区有共有产权保障住房17733套，房源主要分布于浦江镇、马桥镇、颛桥镇、梅陇镇等4个街镇，涉及翔泰苑、君莲幸福苑、君莲龙泽苑、富文苑、保利雅苑、景城和苑、晶采坊、银香苑、中冶锦苑、晶秀坊、博雅苑、中虹浦江苑、瑞和城貳街区、瑞和城肆街区、瑞和城伍街区、瑞和城陆街区、瑞和城柒街区、瑞和城捌街区等18个小区。

三、项目背景

按照中央探索解决产权类住房保障体系的工作要求，上海以国家经济适用住房政策为基础，结合上海特大型城市点，于2009年建立共有产权保障住房制度。在制度设计之初就将共有产权保障住房保障对象范围从国家规定的“低收入家庭”扩大至“中低收入家庭”。主要用于解决既不符合廉租住房申请条件、又缺乏住房完全市场消费能力的城镇户籍住房困难家庭的住房困难。产权管理上，实行“共有产权”运作机制。购房人5年内不得转让房屋，5年后可购买政府产权份额或由政府优先购买购房人产权份额。在取得完全产权前，共有产权保障住房的购房人和同住人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理协议的约定使用房屋，不得有擅自出租、出借共有产权保障住房等违规行为。

四、服务内容

对闵行区共有产权保障住房购买家庭房屋使用情况开展一年2次全覆盖巡查，重点抽查率不低于30%。房源主要分布于浦江镇、马桥镇、颛桥镇、梅陇镇等4个街镇，18个小区房源总数17733套。

根据巡查任务制定巡查计划，安排工作人员在周一至周五晚间、周末全天开展上门巡查。工作人员通过线上巡查系统进行现场检查，并做好巡查记录。发现违规出租出借情况，及时劝诫、制止并及时上报区住房保障机构和属地街镇。同时，协助核查违规整改情况，做好闭环管理。每月定期上报巡查情况及违规处置情况，并做好数据分析。

五、服务期限

本项目三年一招，合同一年一签，首年服务期限为自合同签订之日起至2025年12月31日止。

六、采购金额

采购预算金额：128.7072万元，最高投标限价128.7072万元。

七、结算原则和支付方式

1、结算原则

1) 中标价涵盖项目招标范围以及服务要求确定的内容，并达到采购单位认可的效果所需的劳务、材料、场地、交通、补贴、管理、应急、风险防控、税费等费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险等费用。

2) 在项目实施期内，对于政策调整因素、人工价格上涨以及可能存在的其它任何风险因素，供应商应自行考虑，在合同履约期内，中标价不作调整，如合同另有约定除外。投标报价中供应商应考虑本项目可能存在的风险因素。采购单位不会因中标供应商在投标报价时的遗漏和疏忽而调整服务经费，也不能免除中标供应商在项目内容和范围内的任何责任。

2、支付方式

合同签订后30个工作日内，采购单位向中标单位支付合同金额20%的服务费。

合同服务工作量完成50%后的30个工作日内，采购单位根据年中考评向中标单位支付合同金额30%的服务费。

剩余50%的服务费用根据合同服务周期结束后的年终考评进行结算。

考核办法详见附件《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考核办法》。

八、服务要求

1、严格按照《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第26号）、《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪房规范〔2021〕13号）等文件规定，以及采购单位的相关要求，开展闵行区共有产权保障住房供后使用管理工作。

2、负责开展共有产权保障住房供后使用管理相关政策宣传。在巡查过程中，向购房家庭发放宣传资料、解释政策。

3、负责在本项目服务范围内设置专门管理办公室，配备专职工作人员统筹安排共有产权保障住房供后使用管理巡查工作；并设立咨询热线，为购房家庭提供便捷的咨询服务。加强日常巡查工作人员管理，做好岗前培训，确保日常服务中工作人员佩戴工作证件上岗。

4、负责制定全年2次开展辖区内17733套共有产权保障住房全覆盖检查计划，并安排工作人员在周一至周五晚间、周末全天有序开展小区房屋日常巡查工作。有针对性的开展“回头看”检查，重点抽查率不低于30%。巡查过程中，详细了解购房家庭居住情况，并做好线上巡查记录。

5、在巡查过程中，若发现购房家庭有违规使用情况的，及时进行劝阻，及早上报区住房保障机构和属地街镇。若购房家庭逾期未整改的，应及时上报区住房保障机构和属地街镇，并配合将违法行为线索移交相关行政管理部门。

6、负责持续跟踪违规家庭整改情况，及时报送整改情况。对已整改的违规家庭，开展“回头看”检查，防止违规现象返潮。

7、工作人员应通过线上巡查系统进行现场检查，并做好巡查记录。建立供后管理工作台账及档案管理，做到一户一档，一小区一档。做好巡查数据汇总分析，每月巡查情况及违规处置情况，应于次月5日前上报采购单位。

8、同采购单位、属地街镇建立信息沟通机制。上门巡查每组工作人员不得少于两人，进入小区进行日常巡查应提前与居委报备，具体上门时间和频次根据巡查周期工作量实时调整。

九、相关标准及技术规格

- 1、国家和市政府颁发的有关法律、法规、标准和规范性文件；
- 2、与服务项目有关的其他协议、文件等；
- 3、本项目招标文件、投标文件和双方确认的其他相关文件等。

十、验收标准

采购单位按照《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考核办法》对中标单位的供后使用管理工作进行考核。分数低于90 分，扣除10%服务费；分数低于70分，扣除50%服务费。（具体考核办法详见附件）

十一、现场踏勘

本项目由供应商自行踏勘。供应商在取得招标文件后可前往项目现场踏勘以了解任何足以影响投标报价、编制投标文件和签署合同所需了解的全部信息。一经中标，不得以不完全了解现场情况为借口，而提出延长合同期和提高合同价等要求。供应商应自行承担现场踏勘的责任和风险，踏勘现场的费用由供应商自行承担。

十二、报价须知

本项目投标报价（即投标总价）应包括招标文件承包范围内的全部工作内容，以及为完成项目服务内容与要求而发生的辅助性、配合性的相关费用，并且充分考虑合同包含的责任、义务和一般风险等各项全部费用。

投标报价应将所有工作内容考虑在内，如有漏项或缺项，均属于供应商的风险，其费用视作已分配在报价明细表内单价或总价之中。

供应商应考虑本项目可能存在的其他任何风险因素，包括政策性调价、人工和材料成本增涨、因设备使用年限增长引起的维修成本增加和效能衰减等。

附件：

闵行区共有产权保障住房供后使用管理 购买服务考核办法

为规范闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务行为，提高服务质量和服务效能，保障共有产权保障住房的合规使用，根据《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪房规范〔2021〕13号）等相关规定，结合本区实际，制定本办法。

一、考核目标

购买服务考核的核心是提升闵行区内共有产权保障住房供后使用管理水平，确保共有产权保障住房购房家庭的合规使用。通过考核，旨在建立健全科学规范的购买服务考核机制，不断优化服务供给，提升购买服务效能。

二、考核内容

- 1、服务机构管理机制：包括服务机构设置、管理制度、人员配备等；
- 2、服务合同履行情况：包括巡查计划制定、政策宣传、全覆盖巡查及重点抽查落实情况等；
- 3、巡查跟踪处置情况：包括违规处置、跟踪整改等；
- 4、巡查建档与数据分析：包括巡查情况档案建立、每月巡查数据汇总等；
- 5、建立信息沟通机制：包括定期同区住房保障机构、属地街镇召开联席会议，进入小区巡查前向居委报备等；
- 6、区级部门检查：包括区住房保障机构随机检查，了解服务质量和效率等；
- 7、其他考核：包括因巡查疏漏导致违规问题被媒体曝光并造成恶劣影响等。

三、考评机构

闵行区房管事务中心负责监督、检查并考评购买服务单位落实情况。

四、考评机制

闵行区房管事务中心通过随机检查的方式对中标单位提供的巡查服务开展考评。考评每半年进行1次，作为支付购买服务经费的依据。合同结束后，剩余服务费用根据服务周期结束后的年终考评等级进行结算。

五、评分标准

详见附表《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考评评分细则表》。

附表：

闵行区共有产权保障住房供后使用管理

购买服务考评评分细则表

序号	考评项目	考评内容	评分标准	综合评分 (考评情况)
1	服务机构管理机制 (15分)	1、设置巡查服务办公室、设立服务咨询热线；	A. 设置办公机构和咨询热线的得5分； B. 未设置办公机构或咨询热线的为0分；	
		2、建立巡查服务工作制度，配备专职巡查工作人员，每组巡查工作人员不得少于2人；	A. 工作制度健全、人员配备到位的得5分； B. 工作制度未完善、或人员配备不到位的为0分；	
		3、做好岗前培训，熟悉巡查工作内容，佩戴工作证件上岗。	A. 工作人员管理到位的得5分； B. 工作人员管理未达到要求的为0分；	
2	服务合同履行情况 (30分)	1、建立年度巡查计划、重点抽查计划；	A. 巡查工作计划完善的得5分； B. 无工作计划的为0分；	
		2、开展相关政策宣传；	A. 发放宣传资料，开展合规居住宣传的得5分； B. 未开展宣传的为0分；	
		3、完成17733户共有产权房全年2次全覆盖巡查，并做好线上巡查记录。	A. 全年完成2次共有产权保障房全覆盖巡查的得10分； B. 未完成巡查任务的为0分；	
		4、重点抽查率不低于30%，并做好线上巡查记录。	A. 对曾有违规情况的购房家庭开展“回头看”检查，重点抽查率超过30%的得10分； B. 未完成巡查任务的为0分；	
3	巡查跟踪处置情况 (20分)	1、对涉嫌违规家庭及时制止并做好巡查记录，及时上报区住房保障机构和属地街镇。	A. 有巡查线上记录的得10分； B. 无相关记录的为0分；	

序号	考评项目	考评内容	评分标准	综合评分 (考评情况)
		2、跟踪记录违规家庭整改情况。逾期未整改的，及时上报区住房保障机构和属地街镇，并配合将违法行为线索移交相关行政管理部门。	A. 督促违规家庭整改，并按规定上报相关情况的得10分； B. 无相关记录的为0分；	
4	巡查建档 数据分析 (15分)	1、建立供后管理工作台账及档案管理，做到一户一档，一小区一档。	A. 有记录且记录清晰的得5分； B. 无相关记录的为0分；	
		2、做好巡查数据汇总分析，每月巡查情况及违规处置情况，应于次月5日前上报区住房保障机构。	A. 定期上报巡查情况且巡查分析详细的得10分； B. 未按时上报巡查情况或无巡查情况分析的为0分；	
5	建立信息 沟通机制 (5分)	定期同区住房保障机构、属地街镇召开联席会议，沟通巡查、整改情况。进入小区巡查前，提前向居委报备。	A. 建立信息沟通机制的得5分； B. 无信息沟通的为0分；	
6	区级部门 检查情况 (15分)	区住房保障机构对服务机构提供的服务进行随机检查，了解服务质量和效率。	A. 区住房保障机构随机检查时，无新发现违规出租情况的得15分； B. 有新发现违规出租，每发现1套扣1分；	
7	其他考核	若因平时巡查不到位，对违规情况未及时上报，被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，考评即为不合格。	被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，扣40分。	
总分：			考核单位（盖章）：	
备注		考核分为优秀、合格、不合格三个等次，总分为100分。 90分以上（含90）即为优秀，全额支付服务费用； 70分（含70分）-90分即为合格；扣除10%服务费； 70分以下为不合格，扣除50%服务费。		

第五章 合同条款及格式

[合同中心-合同名称]

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

传真：

传真：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1、乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务

乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2、合同价格、服务地点和服务期限

2.1 合同价格

本合同价格为（大写）人民币_____元整（¥_____）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2.2 服务地点

服务地点：上海市闵行区。

2.3 服务期限

本项目三年一招，合同一年一签，首年服务期限为自合同签订之日起至2025年12月31日止。

3、质量标准和要求

3.1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3.2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4、权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5、验收

5.1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5.3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意

见。

6、保密

如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7、付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付：

合同签订后30个工作日内，采购单位向乙方支付合同金额20%的服务费。

合同服务工作量完成50%后的30个工作日内，采购单位根据年中考评向乙方支付合同金额30%的服务费。

剩余50%的服务费用根据合同服务周期结束后的年终考评进行结算。

考核办法详见附件《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考核办法》。

8、甲方（甲方）的权利义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8.2 如果乙方无法完成合同规定的服服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8.3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.4 甲方在合同规定的服服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8.5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8.6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9、乙方的权利与义务

9.1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9.2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9.3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9.6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9.7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9.8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10、补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期

限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11、履约延误

- 11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。
- 11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。
- 11.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12、误期赔偿

除合同第13条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。
(一周按七天计算，不足七天按一周计算。)一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13、不可抗力

- 13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。
- 13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14、履约保证金

- 14.1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为 / 元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三

十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后15日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14.2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

14.3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15、争端的解决

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15.2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15.3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16、违约终止合同

16.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同：

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

(3) 根据《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考核办法》对乙方供后使用管理工作考核不合格。

16.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17、破产终止合同

如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18、合同转让和分包

除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19、合同生效

19.1 本合同在合同各方签名盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19.2 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，一份送同级政府采购监管部门备案。

20、合同附件

20.1 本合同附件包括：公开招标文件、投标文件

20.2 本合同附件与合同具有同等效力。

20.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21、合同修改

除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

附件：

闵行区共有产权保障住房供后使用管理 购买服务考核办法

为规范闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务行为，提高服务质量和服务效能，保障共有产权保障住房的合规使用，根据《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪房规范〔2021〕13号）等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

一、考核目标

购买服务考核的核心是提升闵行区内共有产权保障住房供后使用管理水平，确保共有产权保障住房购房家庭的合规使用。通过考核，旨在建立健全科学规范的购买服务考核机制，不断优化服务供给，提升购买服务效能。

二、考核内容

- 1、服务机构管理机制：包括服务机构设置、管理制度、人员配备等；
- 2、服务合同履行情况：包括巡查计划制定、政策宣传、全覆盖巡查及重点抽查落实情况等；
- 3、巡查跟踪处置情况：包括违规处置、跟踪整改等；
- 4、巡查建档与数据分析：包括巡查情况档案建立、每月巡查数据汇总等；
- 5、建立信息沟通机制：包括定期同区住房保障机构、属地街镇召开联席会议，进入小区巡查前向居委报备等；
- 6、区级部门检查：包括区住房保障机构随机检查，了解服务质量和效率等；
- 7、其他考核：包括因巡查疏漏导致违规问题被媒体曝光并造成恶劣影响等。

三、考评机构

闵行区房管理事务中心负责监督、检查并考评购买服务单位落实情况。

四、考评机制

闵行区房管理事务中心通过随机检查的方式对中标单位提供的巡查服务开展考评。考评每半年进行1次，作为支付购买服务经费的依据。合同结束后，剩

余服务费用根据服务周期结束后的年终考评等次进行结算。

五、评分标准

详见附表《闵行区共有产权保障住房供后使用管理购买服务考评评分细则表》。

附表：

闵行区共有产权保障住房供后使用管理

购买服务考评评分细则表

序号	考评项目	考评内容	评分标准	综合评分 (考评情况)
1	服务机构管理机制 (15分)	1、设置巡查服务办公室、设立服务咨询热线；	A. 设置办公机构和咨询热线的得5分； B. 未设置办公机构或咨询热线的为0分；	
		2、建立巡查服务工作制度，配备专职巡查工作人员，每组巡查工作人员不得少于2人；	A. 工作制度健全、人员配备到位的得5分； B. 工作制度未完善、或人员配备不到位的为0分；	
		3、做好岗前培训，熟悉巡查工作内容，佩戴工作证件上岗。	A. 工作人员管理到位的得5分； B. 工作人员管理未达到要求的为0分；	
2	服务合同履行情况 (30分)	1、建立年度巡查计划、重点抽查计划；	A. 巡查工作计划完善的得5分； B. 无工作计划的为0分；	
		2、开展相关政策宣传；	A. 发放宣传资料，开展合规居住宣传的得5分； B. 未开展宣传的为0分；	
		3、完成17733户共有产权房全年2次全覆盖巡查，并做好线上巡查记录。	A. 全年完成2次共有产权保障房全覆盖巡查的得10分； B. 未完成巡查任务的为0分；	
		4、重点抽查率不低于30%，并做好线上巡查记录。	A. 对曾有违规情况的购房家庭开展“回头看”检查，重点抽查率超过30%的得10分； B. 未完成巡查任务的为0分；	
3	巡查跟踪处置情况 (20分)	1、对涉嫌违规家庭及时制止并做好巡查记录，及时上报区住房保障机构和属地街镇。	A. 有巡查线上记录的得10分； B. 无相关记录的为0分；	

序号	考评项目	考评内容	评分标准	综合评分 (考评情况)
		2、跟踪记录违规家庭整改情况。逾期未整改的，及时上报区住房保障机构和属地街镇，并配合将违法行为线索移交相关行政管理部门。	A. 督促违规家庭整改，并按规定上报相关情况的得10分； B. 无相关记录的为0分；	
4	巡查建档 数据分析 (15分)	1、建立供后管理工作台账及档案管理，做到一户一档，一小区一档。	A. 有记录且记录清晰的得5分； B. 无相关记录的为0分；	
		2、做好巡查数据汇总分析，每月巡查情况及违规处置情况，应于次月5日前上报区住房保障机构。	A. 定期上报巡查情况且巡查分析详细的得10分； B. 未按时上报巡查情况或无巡查情况分析的为0分；	
5	建立信息 沟通机制 (5分)	定期同区住房保障机构、属地街镇召开联席会议，沟通巡查、整改情况。进入小区巡查前，提前向居委报备。	A. 建立信息沟通机制的得5分； B. 无信息沟通的为0分；	
6	区级部门 检查情况 (15分)	区住房保障机构对服务机构提供的服务进行随机检查，了解服务质量和效率。	A. 区住房保障机构随机检查时，无新发现违规出租情况的得15分； B. 有新发现违规出租，每发现1套扣1分；	
7	其他考核	若因平时巡查不到位，对违规情况未及时上报，被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，考评即为不合格。	被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，扣40分。	
总分：			考核单位（盖章）：	
备注		考核分为优秀、合格、不合格三个等次，总分为100分。 90分以上（含90）即为优秀，全额支付服务费用； 70分（含70分）-90分即为合格；扣除10%服务费； 70分以下为不合格，扣除50%服务费。		