运城市发展和改革委员会

文件

运城市住房保障和城乡建设管理局

运发改房发〔2017〕162号

运城市发展和改革委员会　运城市住房保障和城乡建设管理局 关于规范我市住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收费管理的通知

各县市开发区、发改委、住建局、房产局(房管中心)、中心市区各物业服务公司:

为进一步规范我市前期物业和保障性住房小区物业服务收费行为，维护物业服务各方的合法权益，着力解决我市前期物业服务收费过程中存在的问题，根据《山西省定价目录（2015年版）》等有关法律法规的规定，按照山西省物价局、山西省住房

和城乡建设厅“关于规范物业服务收费管理的通知”（晋价服字【2015】122号）的要求，结合物业服务收费政策制定周期长和我市目前物业服务企业与业主矛盾凸显的实际，在出台新的物业服务及收费政策之前，我市前期物业和保障性住房小区物业服务收费管理工作暂按如下通知执行:

一、住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收费实行政府指导价。

二、住宅小区服务标准执行《住宅物业服务标准》（晋建标字【2012】320号）

三、我市住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收费按照《运城市住宅小区物业服务等级与收费标准》执行（标准附后），共分四级：30——50分为四级；55——75分为三级；80——95分为二级；100——120分为一级。各等级服务的收费标准依次是：四级为0.4元／平方米；三级为0.6元／平方米；二级为0.8元／平方米；一级为1.00元／平方米，各级上下浮动幅度为30%。

四、各住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务具体收费标准由建设单位或业主与物业服务企业根据规定的等级基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

五、物业服务采用IC卡等各种智能管理卡管理的，在同一小区内应尽可能采用一卡管理，一卡多用。在新政策出台前，首次卡费和由于业主或使用人个人的原因造成智能卡丢失、损坏需要补卡的，可收取智能卡工本费。

六、电梯运行费、七层及以上住宅自来水二次加压费、装修期间垃圾清运费在出台具体收费标准前，各小区收费按运行成本

约定执行。

七、住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收取的停车服务收费按照《关于调整住宅小区停车服务收费标准的通知》（运价房字【2011】113号）执行。

八、住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收费按房屋建筑面积计费，按月计收，可预收，但预收期限不得超过12个月。

九、住宅小区前期物业和保障性住房小区物业服务收费实行明码标价，物业服务企业应当在售楼处和物业管理区域内显著位置公示物业服务委托合同约定的服务收费具体内容，包括：物业服务企业名称、服务对象、服务内容、服务等级、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、收费依据、投诉举报电话等，接受业主或物业使用人的监督，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

运城市发展和改革委员会　　运城市住房保障和城乡建设管理局

2017年4月28日

抄报：省发改委、省住建厅。

运城市发展和改革委员会办公室　　2017年4月28日印发

运城市物业服务收费等级与收费标准

项目	（一）基本要求	
等级	内容与标准	打分
一级	1、物业服务企业建立现代化的企业管理制度，有规范的岗位责任制度； 2、物业服务企业对物业管理区域实行统一的社会化、专业化管理，应用计算机等现代化手段进行科学管理； 3、服务与被服务双方签定规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确； 4、建立住户档案； 5、有完善的物业管理方案。有健全的房屋管理、房屋共用部位、公共设施设备运行管理制度、财务管理制度、档案管理制度、保洁、绿化、协助维护公共秩序等管理制度； 6、承接项目时，对住宅小区共用部位、公共设施设备进行认真检验，将移交给的各种资料保存完好； 7 管理人员、专业人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书； 8、管理服务人员统一着装、佩带标志，行为规范、服务主动、热情； 9、设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话，急修及时到场，其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录； 10、根据业主需要，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价格。业主需要特别服务的价格由双方约定执行； 11、按有关规定和合同约定公布物业服务内容和收费标准； 12、按有关规定规范使用房屋维修基金； 13、每季至少一次征询业主对物业服务的意见； 14、组织业主参加社区活动，丰富精神文化生活。	20
二级	1、物业服务企业要建立现代化企业管理制度。有规范的岗位责任制度； 2、物业服务企业对物业管理区域实行统一的社会化、专业化管理，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理； 3、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确； 4、建立住户档案； 5、有完善的物业管理方案。有健全的房屋管理、房屋共用部位、公共设施设备运行管理制度、财务管理制度、档案管	15

	理制度，保洁、绿化、协助维护公共秩序等管理制度； 6、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真检验，将移交给的各种资料保存完好； 7、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书； 8、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情； 9、设有服务接待中心，公示24小时服务电话，急修半小时内到场，其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录； 10、根据业主需要，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目和收费价格，业主需要特别服务的价格由双方约定执行； 11、按有关规定公布物业服务内容与收费标准； 12、按有关规定规范使用房屋维修基金； 13、每半年至少一次征询业主对物业服务的意见。	
三级	1、物业服务企业要建立现代化企业管理制度，有规范的岗位责任制； 2、物业服务企业对物业管理区域实行统一的社会化、专业化管理，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理； 3、服务与被服务双方签定规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确； 4、建立住户档案； 5、有完善的物业管理方案。有健全的房屋管理、房屋共用部位、公共设施设备运行管理制度、财务管理制度、档案管理制度、保洁、绿化、协助维护公共秩序等管理制度； 6、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真检验，将移交给的各种资料保存完好； 7、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书； 8、管理服务人员佩戴标志、行为规范，服务主动、热情； 9、设有服务接待中心，公示24小时服务电话，报修1小时内到达现场，有完整的报修、维修和回访记录； 10、根据业主需要，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目和收费价格，业主需要特别服务的价格由双方约定执行； 11、按有关规定公布物业服务内容与收费标准； 12、按有关规定规范使用房屋维修基金； 13、每年至少一次征询业主对物业服务的意见。	10
四级	1、物业服务企业要建立现代化企业管理制度，有规范的岗位责任制； 2、服务与被服务双方签定规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确； 3、建立住户档案； 4、有完善的物业管理方案。有健全的房屋管理、房屋共用部位、公共设施设备运行管理制度、财务管理制度、档案管理制度、保洁、绿化、协助维护公共秩序等管理制度；	5

	5、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真检验，将移交给的各种资料保存完好； 6、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书； 7、管理服务人员佩戴标志、行为规范，服务主动、热情； 8、设有服务接待中心，公示24小时服务电话，报修1小时内到达现场，有完整的报修、维修和回访记录； 9、根据业主需要，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目和收费价格，业主需要特别服务的价格由双方约定执行； 10、按有关规定公布物业服务内容与收费标准； 11、按有关规定规范使用房屋维修基金； 12、每年至少一次征询业主对物业服务的意见。	
项目	（二）公共设施设备运行维修保养	
等级	内容与标准	打分
一级	住宅区域范围内公共设施设备完善，并有智能化管理的； 1、配备专业人员维修养护； 2、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全； 3、公共设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常； 4、对共用设施设备每周组织一次巡查，做好巡查记录，发现有隐患的，需要维修，属于小修范围的，及时修复，属于大、中修范围的，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位维修。在保修期以外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 5、有电梯运行管理制度和应急预案，保证24小时有载人电梯正常运行； 6、对住宅区域内配备的消防设施设备进行管理，设施设备完好，可随时启用。确保消防通道畅通，发现有圈占、堵占消防通道的，应加以制止并报有关部门； 7、设备房间保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和虫鼠害现象； 8、住宅区域内道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范； 9、路灯、楼道灯完好率不低于95%； 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发故障有应急方案。	20
二级	住宅区域范围内公共设施设备完善，有部分设施设备实行智能化管理： 1、配备专业人员维修养护； 2、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全； 3、公共设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正	15

	常； 4、对共用设施设备每月组织一次巡查，做好巡查记录，发现有隐患的，需要维修，属于小修范围的，及时修复，属于大、中修范围的，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位进行维修；在保修期外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 5、有电梯运行管理制度和应急预案，保证 16 小时有载人电梯正常运行； 6、对住宅区域内配备的消防设施设备进行管理，设施设备完好，可随时启用。为确保消防通道畅通，发现圈占、堵占消防通道的，加以制止并报有关部门； 7、设备房保持清洁、通风，无跑、冒、滴、漏和虫鼠害现象； 8、住宅区域内道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范； 9、路灯、楼道灯完好率不低于 90%； 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发故障有应急方案。	
三级	住宅区域范围内公共设施设备基本完善： 1、配备专业人员维修养护； 2、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全； 3、公共设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备的操作规程及保养规范；设施设备运行正常； 4、对共用设施设备每季组织一次巡查，做好巡查记录，发现有隐患的，需要维修，属于小修范围的，及时修复，属于大、中修范围，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位进行维修；在保修期以外的，及时编制维修计划、报业主大会或业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 5、对住宅区域内配备的消防设施设备进行管理，保证消防通道畅通，设施设备完好，可随时启用。发现有圈占、堵占消防通道的，应加以制止并报有关部门； 6、设备房保持整洁、通风。无跑、冒、滴、漏和鼠害现象； 7、住宅区域内道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范； 8、道路、楼道灯完好率不低于 85%； 9、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发故障有应急方案。	10
四级	住宅区域范围内公共设施设备基本完善： 1、配备专业人员维修养护； 2、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全； 3、公共设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备的操作规程及保养规范；设施设备运行正常； 4、对共用设施设备半年组织一次巡查，做好巡查记录，发现有隐患的，需要维修，属于小修范围的，及时修复，属于大、	5

	中修范围，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位进行维修；在保修期以外的，及时编制维修计划、报业主大会或业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 5、对住宅区域内配备的消防设施设备进行管理，保证消防通道畅通，设施设备完好，可随时启用。发现有圈占、堵占消防通道的，应加以制止并报有关部门； 6、设备房保持整洁、通风。无跑、冒、滴、漏和鼠害现象； 7、住宅区域内道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范； 8、道路、楼道灯完好率不低于80%； 9、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发故障有应急方案。	
项目	（三）共用部位维护及管理	
等级	内容与标准	打分
一级	1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全； 2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时修复，属于大、中修范围的，及时编制维修计划报建设单位，按双方约定进行维修。在保修期以外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 3、高层住宅每日巡查一次住宅楼宇房屋单元对讲门，发现问题及时修复（与供货商有约定的及时联系供应商协助修复）； 4、每日巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护； 5、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项； 6、每日巡查一次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关部门； 7、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报业主委员会和有关部门； 8、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。	20

二级	1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全； 2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时修复。属于大、中修范围的，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位，按双方约定进行维修；在保修期以外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 3、多层住宅每日巡查一次住宅楼宇房屋单元对讲门（单元业主自行组织安装的除外），发现问题及时修复（与供应商有约定的及时联系供应商协助修复）； 4、每月巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并维修； 5、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项； 6、两日巡查一次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会； 7、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报业主委员会； 8、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标 ，各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。	15
三级	1、对房屋共用部位进行日常管理和维护养护，检修记录和保养记录齐全； 2、检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时修复；属于大、中修范围的，在保修期内的，及时编制维修计划报建设单位，按双方约定进行维修；在保修期以外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 3、每季巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，定期维修； 4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度，装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项； 5、两日巡查一次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关部门； 6、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报业主委员会和有关部门； 7、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。	10
四级	1、对房屋共用部位进行日常管理和维护养护，检修记录和保养记录齐全； 2、检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时修复；属于大、中修范围的，在保修期内的，及时编	5

	制维修计划报建设单位，按双方约定进行维修；在保修期以外的，及时编制维修计划，报业主大会或者业主委员会，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造； 3、半年巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，定期维修； 4、住宅装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项； 5、每周巡查一次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关部门； 6、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报业主委员会和有关部门； 7、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。	
项目	（四） 协助维护公共秩序	
等级	内容与标准	打分
一级	1、住宅区域主出入口 24 小时岗位值勤，其中 7：00 时至 19：00 时为站岗值勤； 2、住宅区域范围内 24 小时服务，对重点区域、重点部位每小时至少巡查一次； 3、配有安全监控设施的，24 小时监控。监控资料保存不少于 30 日； 4、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放（双方另有约定的除外）； 5、对进出小区的装修、施工劳务人员实行临时出入证管理； 6、对住宅区域内商业网点私搭乱建、乱设摊位、乱摆乱放现象及时制止； 7、对火灾、治安等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应的措施。	20
二级	1、住宅区域主出入口 24 小时岗位值勤，其中 8 小时站岗值勤； 2、住宅区域范围内 24 小时服务，对重点区域、重点部位四小时至少巡查一次； 3、配有安全监控设施的，24 小时监控，监控资料保存不少于 15 日； 4、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放（双方另有约定的除外）； 5、对进出小区的装修、施工劳务人员实行临时出入证管理； 6、对住宅区域内商业网点私搭乱建、乱设摊位、乱摆乱放现象及时制止； 7、对火灾、治安等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。	15
三级	1、住宅区域主出入口 24 小时岗位值勤； 2、对重点区域、重点部位定时巡查； 3、配有安全监控设施的，24 小时监控。监控资料保存不少于一周； 4、对进出小区的车辆引导其有序通行、停放（双方另有约	10

	定的除外）； 5、对进出小区的装修、施工劳务人员实行临时出入证管理； 6、对住宅区域内商业网点私搭乱建、乱设摊位、乱摆乱放现象及时制止，并报有关部门； 7、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。	
四级	1、住宅区域内主出入口 24 小时设门卫； 2、发生安全事故时，有采取应急措施的同时，应当及时向有关部门报告，协助做好救助工作； 3、对住宅区域内商业网点私搭乱建、乱设摊位、乱摆乱放现象及时制止，并报有关部门； 4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施，区域内道路畅通。	5
项目	（五）卫生保洁服务	
等级	内容与标准	打分
一级	1、对住宅区域内设置的垃圾桶、果壳箱做到日产日清，保持垃圾桶、果壳箱周边清洁； 2、对住宅区域内道路、广场、停车场、绿地等公共场地每日清洁一次，全天保洁； 3、楼道每日清扫一次，楼梯扶手每日清擦一次，公共部位的门、窗每月清擦一次； 4、及时清除道路积水、积雪； 5、保持路灯、楼道灯的清洁及使用效果； 6、对住宅区域内的园林景观、建筑小品、各类装饰物、健身器材保持清洁及观赏效果和使用功能； 7、共用各种排水系统及化粪池每月检查一次，视检查情况及时清掏； 8、根据气候及实际情况定期进行消毒和灭虫除害，夏季每月两次消毒和灭虫除害； 9、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间每日清扫一次，电梯轿箱墙壁每日清擦一次，电梯轿箱地面保持清洁； 10、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间要设置果壳箱； 11、卫生保洁设专人监督检查，发现问题及时处理。	20
二级	1、对住宅区域内设置的垃圾桶、果壳箱做到日产日清，保持垃圾桶、果壳箱周边清洁； 2、对住宅区域内道路、广场、停车场、绿地等公共场地每日清洁一次，定时保洁； 3、楼道两天清扫一次，楼梯扶手三天清擦一次，公共部位的门、窗两月清擦一次； 4、及时清除道路积水、积雪； 5、保持路灯、楼道灯的清洁及使用效果； 6、对住宅区域内的园林景观、建筑小品、各类装饰物、健身器材保持清洁及观赏效果和使用功能； 7、共用各种排水系统及化粪池两月检查一次，视检查情况及时清掏； 8、根据气候及实际情况定期进行消毒和灭虫除害，夏季每	15

	月一次消毒和灭虫除害； 9、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间每日清扫一次，电梯轿箱墙壁每日清擦一次，电梯轿箱地面每日清洁两次； 10、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间要设置果壳箱； 11、卫生保洁设专人监督检查，发现问题及时处理。	
三级	1、对住宅区域内设置的垃圾桶、果壳箱做到日产日清，保持垃圾桶、果壳箱周边清洁； 2、对住宅区域内道路、广场、停车场、绿地等公共场地每日清洁一次，适时保洁； 3、楼道三天清扫一次，楼梯扶手每周清擦一次，公共部位的门、窗每季度清擦一次； 4、及时清除道路积水、积雪； 5、保持路灯、楼道灯的清洁及使用效果； 6、对住宅区域内的园林景观、建筑小品、各类装饰物、健身器材保持清洁及观赏效果和使用功能； 7、共用各种排水系统及化粪池半年检查一次，视检查情况及时清掏； 8、根据气候及实际情况定期进行消毒和灭虫除害； 9、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间三天清扫一次，电梯轿箱墙壁三天清擦一次，电梯轿箱地面每日清洁一次； 10、高层住宅一层共用大厅、电梯候梯间要设置果壳箱； 11、卫生保洁设专人监督检查，发现问题及时处理。	10
四级	1、对住宅区域内设置的垃圾桶、果壳箱做到日产日清，保持垃圾桶、果壳箱周边清洁； 2、对住宅区域内道路、广场、停车场、绿地等公共场地每日清洁一次，注意保洁； 3 及时清除道路积水、积雪； 4 共用各种排水系统及化粪池每年检查一次，视检查情况及时清掏； 5、夏季根据实际情况消毒和灭虫除害；	5
项目	（六）绿化养护管理	
等级	内容与标准	打分
一级	住宅区域内绿化覆盖率达到规划要求的： 1、有完善的绿化养护措施，有专业人员实施绿化养护管理； 2、草坪生长良好，定期修剪、补栽、补种，草坪无杂草、杂物； 3、花卉、绿植应根据其品种和生长情况，定期修建剪整形，保持观赏效果； 4、定期组织浇灌、施肥、松土、打药，做好防涝、防寒和预防病虫害； 5、大型活动和重大节日根据季节摆放花草装扮，美化环境，增加气氛。	20

二级	住宅区域内绿化覆盖低于规划要求80%以下的： 1、有完善的绿化养护措施，有专业人员实施绿化养护管理； 2、草坪生长良好，定期修剪、补栽、补种，草坪无杂草、杂物； 3、花卉、绿植应根据其品种和生长情况，定期修建剪整形，保持观赏效果； 4、适时组织浇灌、施肥、松土、打药，做好防涝、防寒和预防病虫害； 5、大型活动和重大节日根据季节摆放花草装扮，美化环境，增加气氛。	15
三级	住宅区域内绿化覆盖率低于规划要求50%以下的： 1、有绿化养护措施，有专业人员实施绿化养护管理； 2、草坪生长良好，无杂草、杂物； 3、花卉、绿植应根据其品种和生长情况，定期修建剪整形，需要时补栽、补种，保持观赏效果； 4、预防花草、树木病虫害。	10
四级	1、对小区的花草、树木实施绿化养护管理，需要时进行修剪、养护； 2、预防花草，树木病虫害。	5