附件1：

**上海市物业服务企业综合能力星级测评分值计算表**

**（2024年）**

| **编号** | **内容** | **填报****格式** | **对应****分值** | **打分****适配** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **党的工作** |  | **30** |  |
| **1.1** | 企业已经成立党组织，或已正常开展党的工作 | **有/无** | 30 | 相应分值 |
| **2** | **人员情况** |  | **150** | 　 |
| **2.1.1** | 中级以上职称的人员在20人及以上 | **人数（人）** | 30 | 取最大分值 |
| **2.1.2** | 中级以上职称的人员在11-19人的 | 20 |
| **2.1.3** | 中级以上职称的人员在2-10人的 | 10 |
| **2.2** | 工程、财务等业务负责人具有相应专业中级及以上职称 | **是/否** | 10 | 相应分值 |
| **2.3.1** | 大专学历以上员工占企业在编员工比例在50%（含）以上的 | **占比数（%）** | 30 | 取最大分值 |
| **2.3.2** | 大专学历以上员工占企业在编员工比例达20%（含）-50%的 | 20 |
| **2.3.3** | 大专学历以上员工占企业在编员工比例达20%以下的 | 10 |
| **2.4** | 定期组织在职人员参加物学网等线上职业教育培训 | **有/无** | 20 | 取最大分值 |
| **2.5.1** | 中级以上项目经理数占项目总数比例超过50%（含） | **人次（次）** | 30 |
| **2.5.2** | 中级以上项目经理数占项目总数比例超过20%（含）-50% | 20 |
| **2.5.3** | 中级以上项目经理数占项目总数比例在20%以下 | 10 |
| **2.6.1** | 全国级先进个人、班组 | **有/无** | 30 | 取最大分值 |
| **2.6.2** | 省、直辖市级先进个人、班组 | **有/无** | 25 |
| **2.6.3** | 省、直辖市级相关部门先进个人、班组 | **有/无** | 20 |
| **2.6.4** | 上海市建设系统立功竞赛先进个人、班组 / 上海市十佳项目经理、最美物业人标兵/党建先进个人/上海物业工匠 | **有/无** | 15 |
| **2.6.5** | 上海市物业管理优秀项目经理、最美物业人 / 中国物业管理协会、上海市物业管理行业协会先进个人 / 上海市物业管理优秀服务能手/党建先进个人 / 上海市物业行业职业技能竞赛技术能手 | **有/无** | 10 |
| **3** | **财务状况** |  | **200** | 　 |
| **3.1.1** | 营业总收入在10000万元以上，每增加500万元加1分，以此类推。最高90分。 | （万元） | 90 | 取最大分值 |
| **3.1.2** | 营业总收入5000万元-10000万元，5000万元起每增加250万元加1分，以此类推。最高70分。 | 70 |
| **3.1.3** | 营业总收入2000万元-5000万元，2000万元起每增加150万元加1分，以此类推。最高50分。 | 50 |
| **3.1.4** | 营业总收入500万元-2000万元，500万元起每增加100万元加1分，以此类推。最高30分。 | 30 |
| **3.1.5** | 营业总收入200万元-500万元，200万元起每增加30万元加1分，以此类推。最高15分。 | 15 |
| **3.1.6** | 营业总收入在200万元以下 | 5 |
| **3.2.1** | 利润总额在1000万元及以上的，每增加100万元加1分，以此类推。最高90分。 | **（万元）** | **90** | 取最大分值 |
| **3.2.2** | 利润总额在600万元-1000万元，600万元起每增加20万元加1分，以此类推。最高70分。 | 70 |
| **3.2.3** | 利润总额在300万元-600万元，300万元每增加15万元加1分，以此类推。最高50分。 | 50 |
| **3.2.4** | 利润总额在100万元-300万元，100万元起每增加10万元加1分，以此类推。最高30分。 | 30 |
| **3.2.5** | 利润总额在100万元以下的 | 10 |
| **3.3.1** | 利润率在3%及以上的，每增长1%加1分，以此类推。最高20分 | **利润率（%）** | 20 | 取最大分值 |
| **3.3.2** | 利润率在0-3%的 | 10 |
| **4** | **管理规模** |  | **180** | 　 |
| **4.1.1** | 管理面积在1800万平方米及以上的，每增加150万平米加1分，以此类推。最高60分。 | **（万平方米）** | 60 | 取最大分值 |
| **4.1.2** | 管理面积在800万平方米-1800万平方米，800万平方米起每增加50万平米加1分，以此类推。最高50分。 | 50 |
| **4.1.3** | 管理面积在200万平方米-800万平方米，200万平方米起每增加30万平米加1分，以此类推。最高30分。 | 30 |
| **4.1.4** | 管理面积在100万平方米-200万平方米，100万平方米起每增加10万平米加1分，以此类推。最高20分。 | 20 |
| **4.1.5** | 管理面积在100万平方米以下的 | 10 |
| **4.2** | 管理项目每1项折合1分，最高60分 | （项） | 60 | 相应分值 |
| **4.3** | 上海市优秀示范项目（有效期内）每1项折合15分，最高60分 | （项） | 60 | 相应分值 |
| **5** | **合同续签** |  | **50** | 　 |
| **5.1** | 企业物业服务合同总体续签率在90%以上的 | **续签率（%）** | 50 | 取最大分值 |
| **5.2** | 企业物业服务合同总体续签率81%-90% | 40 |
| **5.3** | 企业物业服务合同总体续签率71%-80% | 30 |
| **5.4** | 企业物业服务合同总体续签率51%-70% | 20 |
| **5.5** | 企业物业服务合同总体续签率低于50%及以下的 | 10 |
| **6** | **诚信参与** |  | **80** | 　 |
| **6.1** | 获得诚信承诺AAA企业称号 | **有/无** | 80 | 取最大分值 |
| **6.2** | 获得诚信承诺AA企业称号 | **有/无** | 70 |
| **6.3** | 获得诚信承诺A企业称号 | **有/无** | 60 |
| **6.4** | 获得诚信承诺企业称号 | **有/无** | 40 |
| **7** | **企业荣誉** |  | **70** | 　 |
| **7.1** | 全国级先进集体 | **有/无** | 70 | 取最大分值 |
| **7.2** | 市级相关部门先进集体，如“市文明单位”“工人先锋号”等 | **有/无** | 60 |
| **7.4** | 上海市建设系统立功竞赛先进集体、或成立“劳模工作室”、“大师工作室”/市级党建先进集体等 | **有/无** | 50 |
| **7.5** | 中国物业管理协会、上海市物业管理行业协会优秀会员单位/党建先进集体 | **有/无** | 40 |
| **7.6** | 企业获得其他市级集体荣誉的 | **有/无** | 30 |
| **8** | **市场监管** |  | **100** | 　 |
| **8.1.1** | 税务信用A级 | **A或B** | 50 | 取最大 |
| **8.1.2** | 税务信用B级 | 40 |
| **8.2.1** | 已建立完整的服务管理体系，通过质量、环境、职业与健康安全体系外部认证 | **是/否** | 50 | 取最大分值 |
| **8.2.2** | 已建立完整的服务管理体系，通过质量体系外部认证 | **是/否** | 40 |
| **8.2.3** | 已建立完整的企业内部管理体系 | **是/否** | 30 |
| **9** | **社会责任** |  | **80** | 　 |
| **9.1** | 参与捐赠、助学、援疆、援边等公益活动的 | **有/无** | 20 | 相应分值 |
| **9.2.1** | 纳税总额在800万元及以上的，每增加50万元加1分，以此类推，最高60分 | **（万元）** | 60 | 取最大分值 |
| **9.2.2** | 纳税总额在200-800万元的，每增加30万元加1分，以此类推，最高40分 | 40 |
| **9.2.3** | 纳税总额低于200万元且正常缴纳的 | 20 |
| **10** | **行业参与** |  | **60** | 　 |
| **10.1.1** | 参与上海市级、中物协层面标准（课题）制订、研究的 | **是/否** | 50 | 取对应分值（取最高分） |
| **10.1.2** | 参与上海物协行业标准制订、研究的 | **是/否** | 40 |
| **10.1.3.1** | 参与上海物协评审立项的年度课题研究的 | **是/否** | 10 |
| **10.1.3.2** | 参与上海物协评审立项的自主课题研究的 | **是/否** | 5 |
| **10.1.3.3** | 参与上海物协立项的年度课题研究并通过年终评审的 | **是/否** | 20 |
| **10.1.3.4** | 参与上海物协立项的自主课题研究并通过年终评审的 | **是/否** | 10 |
| **10.2** | 积极参加行业组织的各项活动、会议的 | **是/否** | 10 | 相应分值 |
| 　 | **合计** | 　 | **1000** | 　 |