

武汉市地方标准编制说明

2024 年 1 月 3 日

标 准 名 称	武汉市党政机关物业管理服务规范	起 单 草 位 (盖章)	武汉市机关事务管理局 武汉市标准化研究院
主 要 起 草 人		参 与 起 草 单 位	1. 2.
1. 行业现状及编制或修订目的（需说明应用情况，包括应用的时间和范围） 为推进“十四五”时期机关事务工作高质量发展，深化机关事务标准化建设，国家、湖北省、武汉市各级机关事务管理部门印发本级机关事务标准化工作“十四五”规划及实施方案，支持各地区结合实际情况制定地方标准，要求健全包括后勤服务在内的机关事务标准体系，优化机关事务标准供给。其中，党政机关物业服务作为后勤服务的重要内容之一，是“十四五”时期机关事务标准制修订重点。截至目前，江苏、天津、重庆、四川、山东、山西、杭州、深圳、苏州、青岛等近 30 个省（自治区、直辖市）、市已发布党政机关物业服务相关地方标准。 当前，武汉市区两级党政机关普遍通过向社会力量购买服务的方式为本机关提供物业服务，但因目前各机关特别是市级党政机关分布较为分散，导致“各自为政”，物业服务存在标准不一、水平不高、内容各异、资源不均等问题，一定程度上增加了机关运行成本、影响了机关运转效率。因此，为规范市区两级党政机关物业管理服务，提升党政机关后勤保障质效、安全运行和整体形象水平，有效控制成本，推进节约型机关建设，支撑全市机关事务标准化工作，迫切需要制定出台具有武汉市地方特色的党政机关物业管理服务地方标准。 标准编制组对市区党政机关后勤管理部门和物业服务机构进行调研，了解现状、找出痛点、分析原因、厘清思路，总结当前好的做法，固化基础经验，结合实际情况，增强可操作性，出台我市党政机关物业管理服务统一标准，以标准化进一步规范针对党政机关的物业服务，提高机关运行保障效能。			

2. 确定标准的主要内容或技术指标、参数、公式、性能要求、试验方法等依据和理由

标准编制组参考《武汉市物业管理条例》、国家机关事务管理局《机关事务工作指南（2020版）》，以及深圳、杭州、厦门等先进城市已发布的相关地方标准，经前期实地调研和组织召开征求意见会，充分了解我市党政机关物业管理服务实际情况，在节能、保密、档案、房屋养护、公用设施设备维护、保洁、绿化养护、秩序维护、消防安全、突发事件应对等方面作出具体规定，同时按照PDCA循环提出评价改进物业服务质量的具体措施，从而实现党政机关物业管理服务的全周期闭环管理。

3. 国内外标准水平对比分析（包括采用国际标准和国外先进标准情况、参考资料等。）

截至目前，在党政机关物业管理服务领域尚未发布相关的国家标准、行业标准和湖北省地方标准可供武汉市参照执行，本标准为初次制定。标准编制组参考《武汉市物业管理条例》、国家机关事务管理局《机关事务工作指南（2020版）》，以及深圳、杭州、厦门等先进城市已发布的相关地方标准。

与省内已发布的相关市地方标准相比，本标准规定的物业服务事项更全面、覆盖面更广，对主要服务事项的质量要求更精细。比如，相比于荆门市地方标准《机关办公院区物业管理规范》（DB4208/T 73-2021），本标准根据《机关事务工作指南（2020版）》相关内容，分别具体规定了对设备机房、消防系统、照明系统、供配电系统、给排水系统、空调通风系统等公用设施设备的维护保养要求；在保洁服务方面，对办公区域和公共区域各部位的服务质量均作了具体要求，同时对垃圾分类、垃圾处置作了具体规定。

4. 主要试验、验证结果（调查研究统计数据；主要试验；验证原始记录；分析或综述报告、例行试验报告；在我市应用时间、范围及效果等。）

标准编制组按照“务实管用、急用先行”的原则，选定全市呼声较高的党政机关物业管理服务作为本次标准化工作的切入口。

2023年8月，本标准通过市市场监管局组织的年度市地方标准立项专家评审并获批立项。9月15日，标准编制组组织召开研制工作启动会，研究确定标准内容框架。9月中旬至10月，参考《武汉市物业管理条例》、国家机关事务管理局《机关事务工作指南（2020版）》、其他已发布的相关地方标准，起草完成标准草案。11月，标准研制组前往市政府办公厅、市检察院、市人社局、江岸区机关事务服务中心等单位开展实地调研，与调研单位后勤管理部门和物业服务机构开展座谈，深入了解当前物业服务中存在的实际问题和需要统一规范的服务内容。12月7日，标准研制组组织市房管局、市财政局、市城管执法委、市应急局、市消防救援支队、市疾控中心、市物业管理协会等多家单位召开征求意见会，就调研单位反馈的相关问题、需予以完善的服务事项、当前好的经验做法等方面进行分析研讨，提升标准的可操作性和实用性。

根据前期实地调研和征求意见会反馈的意见建议，标准编制组对标准草案进行修改完善，形成征求意见稿。