关于2020年下半年全市物业管理项目

检查情况的通报

为进一步规范我市物业管理活动，加强物业企业事中事后经营行为监管，不断提高物业服务水平，根据省住建厅《关于开展2020年房地产企业“双随机”检查的通知》（赣建房〔2020〕15号）精神，结合《关于印发〈赣州市住宅小区物业管理考核办法（试行）〉的通知》（赣市建字〔2019〕112号）和《关于印发〈2020年度赣州市城乡环境综合整治工作考评方案〉的通知》（赣市综整字〔2020〕2号）要求，2020年11月，我局在全市组织开展了物业企业及物业管理项目检查活动。

一、检查方式及内容

此次检查采取书面自查和实地抽查相结合的方式进行。书面检查实行全覆盖，由各县（市、区）物业主管部门按照“双随机”检查要求，督促并检查辖区物业企业完成自查自纠及发现的问题进行整改的情况等。实地检查实行抽查，我局组织工作组赴信丰县、南康区、赣县区、于都县、赣州经开区、章贡区等6个县（区），通过座谈会、查看资料等方式就物业小区环境整治、安全生产、物业管理考核等工作与主管部门工作人员进行了交流，随机抽查了32个物业管理项目（涉及31家物业企业），现场检查了物业管理项目基础管理、房屋共用设施设备管理、秩序维护及车辆管理、环境卫生管理及小区环境整治、安全生产、服务事项公示等情况。

针对章贡区房管局三季度考核通报中部分物业服务企业未进行物业服务合同备案的情况进行了检查，仍未整改到位的已责令章贡区房管局下发限期整改通知书。

二、检查发现的主要问题

检查过程中发现各物业服务企业虽按要求开展了自查，但通过自查未能发现企业或项目存在的问题，或自查发现存在问题但自纠整改未按要求制定整改计划和落实整改，仍然存在一些不规范的问题，如部分物业企业存在承接物业项目签订物业服务合同未到主管部门办理备案的问题，新建项目未按照规定办理承接查验且未到主管部门办理备案或新老物业移交接手续不齐全的问题，承接查验资料不全，相关房屋建筑图纸、业主资料等基础资料管理不规范的问题，未公示服务热线、服务内容质量标准收费标准的问题，物业管理用房被占用的问题。

物业管理项目现场存在部分物业小区水泵房、消防泵房、发电机房、配电房、电梯机房、监控中心、消防控制中心等设备房操作人员信息、管理制度未上墙，牛皮癣、小广告、蜘蛛网问题仍然存在，楼梯间有杂物堆放、二轮车停放，公共区域有晾晒、乱涂乱画、杂物堆放，楼顶有种菜、饲养家禽、杂物堆放、私搭乱建；消防管理员未持证上岗，消火栓点检巡查记录不全，未定期巡查，或存在虚假巡查点检记录；老旧小区私拉电线充电、车辆占用消防通道现象，楼顶及部分危险位置未设置警示标识，外墙砖脱落未及时修复等问题（详情见附件）。

三、工作要求

我局已将抽检中发现的问题向各县（区）进行了现场反馈，要求各县（区）物业主管部门加大工作力度，并强化日常监管，督促辖区内物业企业认真抓好问题整改落实。同时，我局也将继续跟踪整改落实情况。

附件：1.2020年下半年物业管理项目现场抽查情况表

 2.章贡区物业服务企业未将物业服务合同备案整改情况表

附件1

2020年下半年物业管理项目现场抽查情况表

| **序号** | **县（区）** | **物业小区** | **物业企业** | **物业服务企业检查情况** | **项目现场检查情况** | **录入市物业平台情况** | **录入省物业管理云平台情况** | **下发整改通知书情况** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 信丰县 | 双钻名汇 | 赣州卫华物业管理有限公司 | 1.图纸管理缺失，大量图纸（水电、隐蔽工程等）要补齐；2.公共区域经营未与业委会成书面协议；3.物业服务合同未备案；4.承接查验，物业管理用房确认及基础设施资料缺失；5.业主资料管理缺失，未一户一档；6.公用设施设备技术资料缺失；7.办事规章和制度不完善，收房、投诉等制度缺乏；8.考核制度不完善，对各岗位考核制度缺乏；9.业主满意度调查不规范（仅业主代表会议反馈）；10.对水电、电梯等岗位工作人员要定期培训。 | 1.电梯机房无挡鼠板，设施柜门、窗户打开；2.五方通话无用（部分无人接听，部分损坏，控制室失效）；3.消防栓玻璃破损较多，灭火器未及时补充；4.未实现垃圾分类；5.楼顶有杂物堆放，有种菜未清理；6.楼梯扶手有明显灰尘；7.消控室、电梯机房环境卫生差，设备损坏未维修，配电房挡鼠板设置不规范，无防爆灯，未配绝缘垫，无防火沙；8.地下室环境卫生差；9.绿化带有杂物；10.有枯枝死树。 | 暂未录入 | 已备案 | 针对物业企业在小区公共部位经营、办理物业承接时未移交相关资料情况，发放了整改通知单 | 待完善物业承接时相关资料。 |
| 2 | 信丰县 | 博大花苑 | 信丰县旺兴物业管理有限公司 | 1.业主资料需一户一档完善，不齐全；2.设施设备摸底，建立档案；3.工程图纸等缺失，在补齐整理；4.业委会与企业移交资料需完善 | 1.电梯内五方通话无用；2.机动车停放秩序较差；3.未实施人车分流，有二轮车乱停放现象；4.消防栓无点检巡查记录，部分消防栓无水带；5.未垃圾分类；6.楼道内杂物堆放多，有牛皮癣；7.发电机房内柴油用塑料桶装，无盖，未配灭火器，与水泵房有杂物堆放，水泵房无挡鼠板，卫生状况差；8.绿化带有种菜；9.绿化带有垃圾，有杂物堆放，有二轮车停放；10.绿化带有黄土裸露，杂草较多；11.收费率约60%。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 3 | 信丰县 | 龙城江山（二期） | 赣州骏发物业管理有限公司 | 1.公共收益未公示；2.停车管理、进出管理、安保巡查及记录管理不规范，未及时分类归档；3.承接查验资料缺失；4.物业管理用房应配638平方，实配612平方，配备不足，与开发企业对接补齐；5.前期物业服务合同签订乙方名字错误。 | 1.电梯机房巡查记录未放在电梯机房内，避雷带断裂；2.部分消防栓无水带，部分消防设施无点检巡查记录，消控室报障记录不完善；3.表面防水层开裂，无禁止攀爬标识；4.设备房均无挡鼠板，工程负责人未上墙；5.智能化机房地面未做防静电处理，发电机房地面管线零乱，油用塑料桶装，量太少，未装防爆灯，油管未套金属套，排风设置不合理，火警电话失效；6.配电房无绝缘胶垫，后盖未盖，排风口未装防护网；7.电梯内五方电话有故障，电梯机房内报警电话有故障；8.绿化带内有杂草枯草 | 已备案 | 已备案 | 针对开发商未按要求配备物业用房，向开发商发放了整改通知单 | 待完善增补物业用房备案手续。 |
| 4 | 信丰县 | 景江新城 | 信丰景瑞物业管理有限公司 | 1.物业服务合同关于物业服务费收取约定不明确；2.巡逻、设备维护保养、消杀、设施巡查等资料未分类归档整理；消控室、消杀等记录部分缺失，工作连续性不足；3.工程土建、水电图纸未整理归档相当一部分图纸需对接开发企业补齐；4.培训制度、考核制度有待完善。 | 1.楼道无禁止攀爬标识；2.电梯机房内无巡查记录，外有杂物堆放；3.部分消防栓点检记录不全，楼顶消防栓无水带，压力表显示为0，接线员不专业；4.地下室有污水盖破损，未修复；5.地下室卫生需加强；6.消防管理员配备不足，负责人未上墙；7.消防水泵房、发电机房无挡鼠板，制度、负责人未上墙，消防水泵房水池无盖板，水量不够；8.配电房工具摆放不规范，未装风机，有孔洞未封，报警电话无效，地面有坑洼；9.发电机房隔音棉与油放在一起，油库堆放杂物。 | 已备案 | 已备案 |  |  |
| 5 | 南康区 | 中梁·南山院 | 上海中梁物业管理有限公司 | 1.项目管理人员信息、投诉电话、服务标准、收费标准、规章制度、特约服务等未公示；2.工程图纸管理混乱，未按小区分类集中管理；3.未按规定办理承接查验手续，主动联系开发企业办理；4.消杀记录缺失；5.设施设备技术资料缺失，智能设备归档等，资料管理混乱；6.主项、规划、物业管理用房等项目资料缺失。 | 1.服务场所公示各类办事规章和制度等均为公示；2.电梯无年检标识，有一电梯机房门锁损坏未维修；3.部分消防栓无点检巡查记录，消控室火警报障记录不完整（报障多，均无检查记录）；4.消控室、发电机房无挡鼠板，消防管理员无操作证；5.发电机房内灭火装置未接控制线，柜门未关好，油箱间无灭火沙，斗子，有杂物堆放，消防门阀未接电，部分消防风机损坏，排污泵损坏，消防泵无标识牌。 | 暂未录入 | 已备案 |  |  |
| 6 | 南康区 | 佳兴花园城 | 深圳市彩生活物业管理有限公司赣州分公司 | 1.业主资料未分户存档管理；2.工程图纸部分缺失，水电图、给排水、土建等；3.承接查验，物业管理确认等项目资料缺失；4.设备设施保养、安防巡检等资料未分类归档整理；5.消防、二次供水、供电设施及技术资料缺失；6.物业管理用房设备用途（开发企业占用）。 | 1.楼顶禁止攀爬标识不清晰；2.生活供水操作人员空白；3.电梯机房内无明显标识牌，内报警电话无人接听；4.地下室二轮车乱停乱放严重；5.部分消防通道门损坏，消防风管生锈，安全出口标识损坏，防火门闭门器损坏，地下室防火卷帘门均无法使用；6.有28个监控设备损坏；7.监控室无管理制度，未上墙，线槽盖破损，电梯机房内烟头较多，有杂物堆放，灰尘大，报警电话无用，地面破损；8.发电机房无挡鼠板，有杂物堆放，油箱油量少，无灭火沙，斗子，无管理制度，操作人员未上墙；9.消防水泵无标识，报警电话无用，风管生锈；10.消防控制柜损坏，控制室杂物堆放；11.绿化带内有杂物、垃圾。 | 暂未录入 | 已备案 | 针对物业企业将物业用房未经业主大会同意改变物业用房用途的情况，向物业企业发放了整改通知单 | 已整改 |
| 7 | 南康区 | 翡翠公馆 | 赣州广源物业管理有限公司 | 1.设施设备维保记录、消杀记录未分类集中整理；2.工程图纸未移交，与开发企业对接；3.智能设备、消防设施、监控等设施设备技术资料未移交；4.公共收益未公示；5.承接验收手续未办理，与开发企业对接。 | 1.地下室部分台阶未贴警示标识；2.烟感罩未拆，消防栓无点检巡查记录表，部分消防栓无水带、水枪。未配备消防服；3.楼梯扶手、楼道地面有明显灰尘；4.各设备房操作人员、制度未上墙，无挡鼠板；5.消防管理员无操作证，监控室有杂物堆放；6.发电机房油箱间无防火沙、斗子，灭火装置压力不足，保险插销未拔下，未装防爆灯，发电机电源未常开； | 暂未录入 | 暂未录入 | 针对开发商未将业主委员会成立书面报告报送至有关部门的情况，向开发商发放了整改通知单；针对物业企业利用共用部位经营的情况，向物业企业发放了整改通知单 | 已整改 |
| 8 | 南康区 | 苏馨园 | 赣州市五月红物业管理有限公司 | 1.物业服务合同服务内容未公示；2.工程图纸商业委会逐步补齐；3.停车、门岗等进出、来人来访记录完善并规范整理；4.业主资料需整理完善；  | 1.部分消火栓无水、无水带、水枪，灭火器失效未更换；2.楼顶有种菜，部分楼顶上锁；3.楼道内有二轮车停放、杂物堆放；4.小区内有广告、牛皮癣未清理；5.绿化带内黄土裸露，有车辆乱停放，杂物堆放。 | 暂未录入 | 已备案 |  |  |
| 9 | 南康区 | 正源时代 | 赣州市正源物业服务有限公司 | 1.物业服务合同内容未公示；2.部分工程图纸未规整；3.承接查验、物业用房确认等项目资料缺失； | 1.楼顶未设禁止攀爬警示标识；2.室外消火栓未刷漆，未挂牌部分安全出口灯不亮；3.楼道有杂物堆放；4.发电机房油箱间未设灭火沙、斗子。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 10 | 赣县区 | 樱花公馆 | 江西燕兴物业管理有限公司 | 1.工程图纸缺失数量较大（施工图、竣工图），现有工程图纸管理不规范；2.项目基础资料不全（总平图规划等文件）；3.项目管理人员信息和监督投诉电话未公示上墙；4.急修服务、特约服务未公示上墙；5.物业服务合同未备案；6.承接查验备案资料部分缺失；7.给排水强弱电等设施设备资料缺失。 | 1.小区内有路面、路缘石破损未修复；2.消防通道有机动车乱停放；3.地下室雨蓬掉漆生锈未养护，小广告牛皮癣未清理，楼道内有杂物堆放二轮车乱停放，地下室楼道灰尘大，楼顶有种菜现象；4.水泵房水池未加盖板，地面有积水，有杂物堆放，设备底座生锈，操作人员未上墙；5.发电机房有杂物堆放，操作人员未上墙，油箱内油量较少，无防暴灯，报警电话无人接听；6.配电房地面灰尘大，有杂物堆放，操作人员未上墙；7.电梯轿厢内有小广告，电梯年检记录未张贴，电梯机房灰尘大，无巡查记录，无灭火器，无限吊标志；8.绿化带内有垃圾、杂物、裸土，杂草较多，有枯草。 | 暂未录入 | 已备案 | 针对物业企业未及时将物业服务合同备案的情况，发放了整改通知单 | 已整改 |
| 11 | 赣县区 | 蓝湾半岛东区 | 赣州德威物业管理有限公司 | 1.发电机、风机、监控、消防、门禁等设施设备出场资料、维保合同缺失，对接开发企业补齐；2.安保巡查记录等未编号归档，存档整理需加强；3.公共收益未公示（广告收入），另单独列帐。 | 1.烟感罩均未拆除；2.路面砖、玻璃破损未修复；3.监控中心无人值守。制度、人员未上墙；4.水泵房消防池未上锁，污水泵无巡查记录，无挡鼠板，报警点无人接听；5.发电机房无挡鼠板，有渗漏点，油量低，制度、操作人员未上墙；6.绿化带内有少量垃圾。 | 已备案 | 已备案 |  |  |
| 12 | 赣县区 | 雍晟·上城湾畔 | 赣州嘉晟物业管理有限公司 | 1.监控、消防、门禁、发电机等设施设备技术资料缺失，商开发企业补齐；2.核对工程图纸（施工图、竣工图承接查验）有缺失商开发企业补齐；3.办事规章制度、监控投诉电话、突发事件、紧急事故预案等未上墙。 | 1.楼顶有种菜、做饭、杂物堆放；2.污水井盖未盖好，楼梯瓷砖破损未修复；3.电梯机房无巡查记录，有蜘蛛网，制度未上墙；4.监控中心有杂物堆放，消防管理人员未持证上岗，报障记录不全；5.楼道有杂物堆放；6.电表井有杂物堆放、蜘蛛网；7.喷水池内有积水未清理；8.配电房无挡鼠板，未划警戒线，未配备绝缘工具，绝缘垫，操作人员及制度未上墙；9.发电机房无挡鼠板，操作人员及制度未上墙；10.储油间有杂物堆放；11.消防水泵房无挡鼠板，操作人员及制度未上墙，消防泵未标识，消防水池未上锁；12.绿化带黄土裸露。 | 暂未录入 | 已备案 |  |  |
| 13 | 赣县区 | 金城丽璟 | 赣州虔康物业管理有限公司 | 1.部分图纸缺失，商业委会补齐（从档案馆复印）；2.物业服务内容、收费标准、监督电话未公示；3.进出、设备巡查记录不规范，规范分类整理；4.设施设备清单需组织梳理，建立台账。 | 1.未公示项目负责人、物业服务标准、收费标准、投诉渠道等；2.楼顶有种菜、养鸡、搭棚子、杂物堆放；3.路灯照明设施破损未维修；4.二轮车、机动车乱停放，拉线充电现象严重；5.部分灭火器失效，检查记录仍“正常”，灭火器箱破损未修复，消防通道有停车现象；6.楼道内有杂物堆放，有二轮车乱停放，小广告、牛皮癣，蜘蛛网遍布；7.公共区域有晾晒衣物现象，有小摊贩；8.道路灰尘大，垃圾多；9.楼顶有养家禽；10.绿化带内有杂物堆放，黄土裸露，杂草丛生，垃圾多，枯枝杂草多。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 14 | 经开区 | 保利·嘉福心语 | 江西保利物业管理有限公司赣州分公司 | 1.公共收益未公示，未单独列账；2.物业服务合同未公示（要量化公示)；3.承接查验，物业管理用房资料缺失（或未办理）。 | 1.消防水泵房检查记录提前登记到，操作人员未上墙；2.配电房、发电机房操作人员未上墙，发电机房巡查记录不规范；3.地下室二轮车停放秩序一般；4.楼道内有业主装修材料堆放；5.地下室乱涂乱画。 | 暂未录入 | 暂未录入 | 针对物业企业利用共用部位经营、改变物业管理用房用途的情况，发放了整改通知单 | 已整改 |
| 15 | 经开区 | 新力·帝泊湾 | 新力物业管理有限公司赣州分公司 | 1.物业服务合同内容未公示；2.公共部位经营未公示；3.已交接部分未办理承接查验手续；4.项目基本资料：服务合同、物业用房备案等项目有关资料未及时建档存档。 | 1水泵房、消防水泵房、配电房、发电机房尚未完善，杂物堆放；2.电梯机房报警电话异常，门合不上未维修，所有设备房均无挡鼠板；3.地下室有二轮车乱停放；4.消防栓箱体破损未修复；5.楼梯有裸露电线。 | 暂未录入 | 已备案 |  |  |
| 16 | 经开区 | 隆泰华庭 | 赣州市嘉鑫物业管理有限公司 | 1.项目管理人员信息、物业服务合同内容未公示；2.工程图纸未分类建档管理；3.监控、消防、门禁等设施设备出厂技术资料，维保合同缺失；4.绿化、监控未移交物业管理，商开发企业；5.承接查验、物业用房确认等未办理（或资料缺失）；6.安防、设施维护、客服等岗位管理记录缺失，未分类归档；7.突发事件、紧急事故预案未建立上墙。 | 1.监控中心无人员、制度上墙，有堆放杂物，无巡查记录；2.消防栓点检巡查记录不完善，仅记录到18日；3.发电机未定期巡查和试用，操作人员及制度未上墙，有杂物堆放，无挡鼠板，无防火沙和斗子，巡查记录超前登记；4.电梯机房无巡查记录，制度未上墙，灰尘大，报警电话无人接听；5.水泵房无操作人员健康证上墙，地面有杂物堆放，工具堆放，管线零乱，地下孔洞未装防护网，巡查记录超前登记；6.消防水泵房有堆放杂物，操作人员及制度未上墙，无挡鼠板，报警电话无人接听，消防水泵生锈，控制柜未指“自动”；7.二轮车乱停放；8.屋顶防火门上锁；9.楼顶有种菜，有杂物堆放，有私搭乱建。 | 暂未录入 | 已备案 |  |  |
| 17 | 经开区 | 水韵嘉城A区 | 赣州凯宏物业管理有限公司 | 新老物业移交手续无 | 1.电梯机房无巡查记录，无限吊标识，灰尘较大；2.水泵房无挡鼠板，操作人员未上墙，有杂物堆放，地面积尘较多，消防泵生锈未保养，无巡查记录；3.发电机房无挡鼠板，有烟头，有杂物堆放，报警电话损坏，操作人员及制度未上墙，无灭火沙和斗子，无防爆灯，无巡查和运行记录；4.地下室二轮车停放秩序一般；5.水泵房灭火器失效未更换；6.楼顶消火栓压力表数为0，无水；7.台阶破损未修复，公共区域有杂物堆放；8.设施设备房内积尘较大；9.绿化带内有裸土，有垃圾。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 18 | 经开区 | 锦绣星城·嘉园 | 赣州信和物业管理公司 | 1.项目将于2020年12月底到期；2.未见物业服务合同；3.物业资料受理不规范。 | 1.物业办公室杂物堆放，有电动车充电；2.未公示物业服务标准，收费标准；3.水泵房、消防水泵房操作人员及制度未上墙，无挡鼠板，无巡查记录；4.电梯机房无巡查记录；5.路面破损、绿化带破损未修复；机动车、二轮车乱停放；6.小区有私拉充电现象；7.消火栓未定期巡查，消防通道有车辆乱停放；8.共用部位有杂物乱堆放，积尘较大；9.电梯机房、水泵房垃圾多，发电机房门损坏未维修，电梯内有小广告未清理，管线零乱；10.绿化带内有杂物、垃圾、纸屑，有枯枝未清理，杂草丛生。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 19 | 于都县 | 福熙城 | 于都县天安物业经营有限公司 | 1.工程图纸管理混乱，未分类分项归档；2.设施设备出厂资料、维保合同管理混乱，未分类分项归档；3.业主资料未分类整理；4.停车管理、保安巡查、设施设备维保、客户投诉等管理记录、资料未按月分类整理归档；5.承接查验备案资料、物业管理用房备案资料缺失。 | 1.楼顶有种菜、杂物堆放；2.楼顶无“禁止攀爬”标识；3水泵房无挡鼠板操作人员卫生许可证、健康证、制度未上墙，巡查记录不规范；4.水泵无标识指示箭头，天花板破损未维修，照明灯破损未维修，报废电表箱未清，沟盖板破损未维修；5.发电机房无标识，无挡鼠板，操作人员及制度未上墙，巡查记录不规范，无运行记录，无防爆灯，烟感罩未拆，油箱间无防火沙、斗子，无油壶；6.消防泵房无标识、无挡鼠板，操作人员无证，未上墙，水管未定期保养，无巡查记录；7.电梯机房门锁损坏未维修，门未上锁，无标识牌，无挡鼠板，制度未上墙；8.监控中心、消控中心无人员、制度上墙，消控中心故障801未处理；9.二轮车乱停放；10.消防栓玻璃门破损多，部分无枪头、水带，点检巡查记录不完整，部分安全出口灯不亮未修；11.楼梯间有杂物堆放，二轮车乱停放，灰尘较大；12.电表井有杂物堆放，门锁损坏未维修；13.设施设备房内灰尘较大，均有杂物堆放；14.电梯内小广告多；15.绿化带内黄土裸露。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 20 | 于都县 | 金水湾·御景豪园 | 深圳市彩生活物业管理有限公司赣州分公司 | 1.物业服务内容标准、监督服务电话未公示；2.工程图纸、设施设备技术资料缺失；3.承接查验备案、物业管理用房备案材料缺失；4.业主资料未分户建档。 | 1.楼顶有私搭乱建；2.电梯机房未按期巡检（物业无钥匙），五方通话无人接听；3.监控中心、消控室无挡鼠板，操作人员及证件、制度未上墙，无定期巡检记录；4.水泵房、消防水泵房操作人员及证件未上墙，无挡鼠板，巡查记录仅到2020年8月；5.发电机房、配电房操作人员未上墙，无挡鼠板，巡查记录仅到2020年9月，报警电话无人接听，无运行记录（发电机）；6.电梯机房未定期巡检，无钥匙；7.二轮车乱停乱放多，停放秩序差；8.消火栓记录有提前写情况，部分无记录，烟感罩未拆除现象多；9.楼道有杂物堆放，灰尘大，二轮车乱停放；10.公共区域有晾晒情况，有小广告、牛皮癣未清理，楼顶有私搭乱建、种菜、杂物堆放；11.绿化带有垃圾，有杂物堆放，有黄土裸露。 | 暂未录入 | 已备案 | 针对开发商未按要求配备物业用房的情况，向开发商发放了整改通知书 | 待装修完成后移交，将于12月底前移交。 |
| 21 | 于都县 | 金海湾 | 赣州同创物业服务有限公司 | 业主收房资料缺失（商业委会对接前期物业进行移交） | 1.楼顶“禁止攀爬”标识少；2.电梯未定期维保（前期物业未移交）；3.避雷装置未定期检查（有电线缠绕）；4.水泵房无挡鼠板，操作人员及健康证未上墙，设备渗漏未处理；5.电梯机房无挡鼠板，电梯管理员、制度未上墙，部分无“限吊”标识，五方通话无用；6.监控中心挡鼠板设置不规范，制度、人员未上墙，无巡查记录；7.消防水泵房无挡鼠板，人员、制度未上墙，杂物堆放，无巡查记录；8.发电机损坏未修复，无挡鼠板，人员、制度未上墙，无灭火器，油箱间无防火沙、斗子，油箱无油量尺；9.二轮车停放秩序一般；10.消防栓检查记录仅登记到2020年9月，部分消火栓门损坏，无水带未维修；11.有牛皮癣、小广告，有杂物乱堆乱放未清理，楼顶有种菜；12.消控室、发电机房有杂物堆放；13.绿化带内有黄土裸露。 | 暂未录入 | 暂未录入 | 针对小区前任物业服务企业未移交相关资料及部分物业用房的情况，向前任物业企业发放了整改通知书 | 已整改 |
| 22 | 于都县 | 水岸新城 | 于都县平安物业管理有限公司 | 物业服务内容、收费标准、监督电话未公示（办公室内） | 1.未公示服务标准、收费标准；2.有二轮车乱停放；3.有私拉电线现象；4.消火栓、灭火器无点检巡查记录表，部分消火栓无水枪、水带；5.有牛皮癣、小广告未清理；6.公共区域有晾晒，楼道内有杂物堆放，二轮车停放；7.绿化带内有少量垃圾，有枯枝落叶未及时清理。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 23 | 章贡区 | 金源瑞都 | 赣州天和物业管理有限公司 | 1.服务内容、标准、收费标准未公示；2.门岗进入、设备维保、巡逻记录要及时分类归档；3.投诉电话未公示；4.工程图纸缺失。（档案馆复印补齐） | 1.电梯机房卫生差，电话失效，需加装防鼠网；2.楼顶多处拉线绑在避雷带上；3.消防系统瘫痪；4.共用部位有堆放杂物堵塞通道现象；5.楼梯扶手有明显灰尘，堆放杂物；6.各设施设备房均无挡鼠板，负责人及制度未上墙，无巡查记录；7.发电机房无灭火装置，无灭火沙池；8.绿化带有枯枝死树。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 24 | 章贡区 | 国际时代广场一期 | 赣州伟业物业服务有限公司 | 1.物业用房占用情况：办公及老年活动中心（业主）；2.小区公共部位收益未公示，已按要求整改 | 1.楼顶有种菜，杂物堆放，私搭乱建；2.地下室有照明灯损坏未修复；3.电梯机房制度未上墙，无维保巡查记录；4.消防水泵房无挡鼠板，积尘大，有杂物堆放，操作人员及制度未上墙，巡查记录表为“配电房巡查表”，消火栓门破损未修；5.生活水泵房有杂物堆放，积尘大，无挡鼠板，操作人员和健康证未上墙，未定期开展水质检测，未定期开展巡查；6.消控室消防管理员未更新证件，有杂物堆放，消防系统瘫痪；7.二轮车乱停放；8.灭火器失效未更换较多，安全出口指示牌灯不亮；9.地下室灰尘较大，楼道内有二轮车停放；10.各设施设备房灰尘较大，消防泵房内有杂物未清理；11.绿化带内有裸土、垃圾、枯枝死树。 | 已备案 | 已备案 |  |  |
| 25 | 章贡区 | 龙湾上和城 | 赣州标线物业管理有限公司 | 1.工程图纸、设备技术资料较乱，对材料进行梳理建档；2.物业服务内容，收费标准未上墙公示；3.岗位进出记录、巡逻记录、维保记录较乱，建档存档；4.对设施设备进行梳理，建立台账；5.商业委会成员对所有资料进行梳理、建账、补齐协议；6.物业管理用房开发企业占有一间。 | 1.摄像头多个损坏，多个故障点，负责人未上墙，无操作证；2.消防水泵房无挡鼠板，制度未上墙，房内窗户要封土；3.所有设施设备房均无挡鼠板；4.地下室有二轮车乱停放；5.消防设施未维护，均已生锈；6.楼顶种菜；7.电梯控制器盖板未盖；8.发电机房卫生差，未通电（正在更换电瓶），堆放杂物，制度未上墙，通话失效；9.电梯机房环境差，巡查记录缺失；10.绿化未修剪养护，黄土裸露。 | 暂未录入 | 已备案 |  | 物业管理用房情况正在核查。 |
| 26 | 章贡区 | 水韵春天 | 深圳市花样年物业有限公司赣州分公司 | 1.承接查验手续，物业管理用房确认资料缺失（或未办理）；2.物业服务内容及标准、收费标准、投诉电话未公示；3.工程图纸未整理归档；4.消防、监控等出厂技术资料，维保合同未移交（对接开发商）；5.公共收益要单独列账、公示。 | 1.地下室卫生需加强；2.各设施设备房内负责人未上墙；3.绿化带内有枯枝死树需养护。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 27 | 章贡区 | 财富港 | 赣州恒盛物业管理有限公司 | 1.投诉电话未公示；2.应急预案、服务流程、管理制度未上墙；3.工程图纸缺失（档案馆复印）；4.维保记录、进出记录等分类归档（每月）；5.设施设备台账建立。 | 1.员工未挂牌上岗，相关管理制度未上墙；2.各设施设备维保巡查资料缺失、制度未上墙、卫生差、堆放杂物；3.生活水泵房堆放杂物；4.电梯内有较大破损；5.楼顶有拉线晾晒现象；6.共用部位卫生差，有堆放杂物现象；7.配电房未维护，柜门未关闭；8.消防系统瘫痪；9.电梯内有小广告、牛皮癣；10.楼顶排水口设置不合理，存在安全隐患；11.绿化带有枯枝死树。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 28 | 章贡区 | 铂金时代 | 赣州人和人物业管理有限公司 | 1.设施设备排查建档；2.物业服务内容、收费标准未公示；3.管理制度、应急预案等未上墙；4.物业管理用房待查（反映开发企业占用）。 | 1.项目负责人、物业服务标准、收费标准、投诉渠道未上墙；2.监控设备较多失效，老旧；3.消控室设备全瘫痪，变为仓库；4.电梯机房系统瘫痪未通电；5.各设施设备房无挡鼠板；6.二次供水房内无负压；7.发电机房未通电；8.消防水泵房需手动操作，水池没水；9.地下室卫生差、灰尘大；10.绿化带内部分黄土裸露。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  | 物业管理用房情况正在核查。 |
| 29 | 章贡区 | 国寿苑 | 赣州荣安物业管理有限公司 | 该小区系中国人寿公司集资房，相关资料不完善，已要求补齐完善。 | 1.管理制度、办事规章、物业服务标准、收费标准等未公示；2.配电房通话系统失效；3.监控室无显示未维修；4.各设施设备房均无挡鼠板、无管理制度，存在较大安全隐患；5.消防装置无压力、不出水，生锈老化；6.垃圾桶未分类设置；7.电梯机房柜门破损； | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 30 | 章贡区 | 碧水蓝庭 | 赣州逸豪物业服务有限公司 | 1.物业服务合同未备案；2.未在物业小区内公示项目管理人员信息和监督投诉电话；3.业主档案、图纸等资料不规范。 | 1.监控（消控）中心无挡鼠板，制度、操作人员未上墙，未设微型消防站，无救生套装；2.水泵房、消防水泵房无挡鼠板，制度、人员未上墙，无巡查记录；3.发电机房无挡鼠板，制度、人员未上墙，油箱间未配防火沙、斗子，没有巡查和运行记录；4.有拉线充电，二轮车停放秩序一般；5.消火栓无点检巡查记录；6.部分安全出口灯不亮未修复；7.楼道有堆放杂物，有小广告未清理；8.楼梯间地面有垃圾未清理；9.监控中心、水泵房、发电机房内有杂物堆放；10.绿化带内有黄土裸露，枯枝死树未清。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 31 | 章贡区 | 蓝湾美郡 | 赣州恒瑞物业管理有限公司 | 未公示服务内容、服务质量标准 | 1.未公示项目管理人员；2.消防水泵房无挡鼠板，人员、制度未上墙，无定期巡查记录，设备未定期养护，已生锈；3.电梯机房无挡鼠板，人员、制度未上墙，烟感罩未拆；4.监控中心人员、制度未上墙；5.有车辆乱停放，水泵房门口停车；6.地下室有二轮车乱停放；7.部分消火栓门损坏未维修，无点检巡查记录；8.有小广告、牛皮癣未清理；9.水泵房、电梯机房有蜘蛛网未清理；10.电梯内有小广告；11.有养鸡现象；12.绿化带内黄土裸露，有枯枝死树未清理。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |
| 32 | 章贡区 | 南阳东昇 | 江西万禾物业管理有限公司 | 1.资料管理不规范（业主档案资料无）；2.物业服务内容、质量标准未公示；3.公共收益未公示；4.资料不全（未办理移交手续)。 | 1.物业服务内容、质量标准未公示；2.公共收益未公示；3.水泵房无巡查记录，无挡鼠板，人员未上墙，健康证未上墙，未定期开展水质检测，设备未定期清洗；4.二轮车乱停放；5.消防负责人未上墙；6.有牛皮癣、小广告未清理；7.小区喷水池内无水，垃圾杂物多，积尘较多；8.垃圾桶身脏，未清洗；9.绿化带内有二轮车停放，垃圾多，黄土裸露，枯枝死树多。 | 暂未录入 | 暂未录入 |  |  |

附件2

章贡区物业服务企业未将物业服务合同备案整改情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **物业小区** | **物业企业** | **物业服务企业检查情况** | **整改情况** |
| 1 | 赣四中家属区 | 赣州居家乐物业管理有限公司 | 物业服务合同未备案 | 已备案 |
| 2 | 市公路局宿舍 | 赣州安腾物业服务有限公司 | 物业服务合同未备案 | 已备案 |
| 3 | 市全球通家属楼 | 江西友臣物业管理有限公司 | 物业服务合同未备案 | 已备案 |
| 4 | 市农机局宿舍 | 赣州欣业物业管理有限公司 | 物业服务合同未备案 | 已备案 |
| 5 | 东阳花园 | 赣州鹏达物业服务有限公司 | 物业服务合同未备案 | 已备案 |
| 6 | 和谐小区 | 赣州市豪运物业管理有限公司 | 物业服务合同未备案 | 未备案，已下发整改通知书 |
| 7 | 虔锦苑 | 赣州市越达物业管理有限公司 | 物业服务合同未备案 | 未备案，已下发整改通知书 |
| 8 | 紫金大厦 | 赣州九富星物业管理有限公司 | 承接物业服务项目未签订物业服务合同 | 未备案，已下发整改通知书 |