

# 关于开展 2022 年度金水区物业服务企业 “双随机一公开” 监督检查工作的通知

各物业服务企业、各有关单位：

为进一步加强对我区物业服务活动的监督管理，规范物业服务市场秩序，有效提高物业服务水平，根据《河南省住房和城乡建设厅关于印发<河南省物业服务企业“双随机一公开”监督检查管理办法>的通知》和我区工作实际，现就开展 2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作的有关事项通知如下：

## 一、监督检查范围

根据“双随机一公开”监督检查工作机制，按照不低于全区物业管理项目总数 3%的比例，随机抽取由专业化物业服务企业管理并取得合同备案的物业服务项目开展随机检查；抽取 2021 年群众投诉较多、上级交办督办和扫黑除恶工作转办的物业服务企业和物业项目开展定向检查。

## 二、监督检查内容

此次“双随机一公开”监督检查在按照《河南省物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单》的基础上，结合物业服务领域扫黑除恶和乱象整治、消防安全专项整治、汛期安全防范、红色物业创建等重点工作内容，对物业企业以下 8 种行为进行检查（具体检查内容详见附件 1）：

1. 物业服务企业主体资格检查；

2. 接管项目行为检查；
3. 经营行为检查；
4. 消防安全防范行为检查；
5. 占用、挖掘道路和场地行为检查；
6. 擅自改变共用设施用途、利用共用设施共用部位经营行为检查；
7. 红色物业创建情况检查；
8. 市、区重点工作开展情况。

### **三、监督检查方式**

本次监督检查采取企业自查自纠和检查组现场检查相结合的方式。

### **四、监督检查步骤**

(一) 企业自查负责物业管理的科室及时通知辖区内物业服务企业对照《检查事项清单》内容开展自查自纠，对自查发现的问题及时整改。

(二) 现场检查根据工作安排，按照 2 名执法人员和 1 名行业专家相结合的配置方式，邀请市场监督管理局、消防大队等相关人员，组成检查组进行现场检查。

检查组人员按照检查内容对项目进行监督检查，填写《2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单》，对检查中发现的问题向企业出具《督促整改通知书》（附件 2）。

(三) 限期整改被督促整改的物业企业要按照《督促整改通知书》的内容和要求进行整改，整改完毕后形成整改报告递交至

物业管理科，科室对照《督促整改通知书》逐项复检，并形成台账。

（四）通报移交监督检查结果按照要求上报区“双随机一公开”工作领导小组，并按照规定录入相关平台系统，向社会公布。对拒不整改或经督促整改后仍不合格的，统一向相关综合执法部门进行移交处理。

## 五、抽查时间及频次

2022 年度计划检查两次，分别为 2022 年 5 月 1 日-5 月 30 日；2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日。

## 六、工作要求

（一）高度重视，督促开展自查。开展物业服务企业“双随机一公开”监督检查工作是行业主管部门加强事中、事后监管的重要手段，是推进行业服务规范，保障业主合法权益的重要措施，被抽取的执法人员要积极参与检查工作，物业管理科要及时组织辖区物业服务企业（项目）对照监督检查内容开展自纠，对不在此次检查范围的企业也要要求积极开展自查，促进行业服务水平的整体提升。

（二）严格检查，严明工作纪律。现场检查人员要严格落实监督检查纪律要求，严格执法，开展现场检查时第一时间出示证件亮明身份，主动接受监督。检查过程中发现违法违规情形的要及时拍照摄像取证，不得迎来送往，不得接受企业任何形式的宴请。发现有迎来送往、宴请馈赠等违反工作纪律的情况，一律严肃处理，情节严重直接报送派驻纪检组。

(三)加强协作,强化信息报送。检查人员要及时记录检查、整改信息,建立台账;办公室法制人员要及时收取相关资料并汇总,上报区工作领导小组。执法人员和法制工作人员要相互协调配合,根据职责及时、准确将相关信息录入各级平台,第一时间向社会公布督查结果。

附件:1.2022年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单

2.2022年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查督促整改通知书

2022年4月14日

## 2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单

检查项目名称：

物业服务企业：

项目地址：

序号	检查事项	检查内容	检查情况
1	物业服务企业主体资格检查	1. 物业服务企业具备经营资格，营业执照在有效期内。	
		2. 专业岗位操作人员按规定持有专业岗位证书。	
2	接管项目行为检查	3. 按照法律法规规定签订物业服务合同，合同要素齐全规范，无缺项。	
		4. 是否存在擅自接管建设单位应当招标但未招标的项目。	
		5. 是否存在未进行承接查验的行为。	
		6. 是否存在未建立承接查验档案的行为。	
3	经营行为检查	7. 制定突发事件应急预案，定期组织演练。	
		8. 是否存在将全部服务委托给他人的行为。	
		9. 按照合同约定建立业主档案、设施设备台账和维修保养记录。	
		10. 在物业管理区域显著位置公示企业及项目负责人基本情况和服务投诉电话以及收费内容和公共收益和支出情况。	
		11. 建立物业服务投诉快速处理机制和值班制度，设立服务热线电话，有回访制度和记录。	
		12. 按照合同约定，做好公共秩序维护、绿化养护、设施设备养护，有日常巡查记录。	
4	消防安全防范行为检查	13. 消防控制室双人值守，持有相应资格证书，熟练掌握消防控制室应急处置程序。	
		14. 消防设施完好有效，消防用电配电箱等消防设施处于自动状态，自动灭火系统管道阀门常开。	
		15. 消防通道、公共走道、楼梯间、避难层没有占有、封闭、堵塞安全出口和公共走道等问题。	

4	消防安全防范行为检查	16. 管道并未堆放杂物和占用，建筑内不存在电动自行车停放充电的行为。	
		17. 电动车充电设施（棚）管理规范，有灭火器材，无违规、飞线充电情况。	
		18. 明确高层建筑消防安全责任人、职责，对采用易燃外墙保温和装饰材料的进行登记，设定警示标识，严格日常管理。	
		19. 积极开展消防安全提醒和居民日常生活安全用气知识宣传，提高业主安全意识和自防自救能力。	
5	占用、挖掘道路和场地行为检查	20. 是否存在擅自占用挖掘行为。	
6	擅自改变共用设施用途、利用共用设施共用部位经营行为检查	21. 是否存在擅自改变公共建筑和共用设施用途的行为。	
		22. 是否存在擅自利用共用部位共用设施设备进行经营的行为。	
7	红色物业创建	23. 有 3 名以上正式党员的物业服务企业和物业服务项目应及时成立党组织	
		24. 暂不具备单独组建条件的物业服务企业或服务项目通过选派党建指导员、全面实行“双向进入、交叉任职”积极开展党建工作。	
9	市重点工作开展情况	25. 落实文明城市创建社区治理要求，小区路面硬化、平整、无明显坑洼积水、绿化带无黄土裸露，无车辆乱停乱放，无小广告。	
		26. 落实国家卫生城市复审的工作要求，做好院区清洁卫生、绿化养护等工作，实行垃圾分类，垃圾房、箱（桶）完好、整洁。	
		27. 实施住宅小区大气污染防治，清扫园区采用湿式作业，小区建筑垃圾、生活垃圾无积存，无黄土裸漏，无卫生死角	
检查人员签字：		项目负责人签字确认：	

**备注：** 检查事项清单双面打印，由执法检查人员填写留存，检查完毕后要向项目负责人当场宣布检查结果，并由项目负责人签字确认。

# 2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查督促整改通知书

(存根联)

企业名称：\_\_\_\_\_：

经监督检查，你公司接管的项目在《2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单》的第条认定为不合格，现责令你单位于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前进行整改完毕。

签收人：联系方式：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

# 2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查督促整改通知书

(编号：2022)

企业名称：\_\_\_\_\_：

根据《河南省物业服务企业“双随机一公开”监督检查管理办法》，检查组依照《2022 年度金水区物业服务企业“双随机一公开”监督检查事项清单》对你公司接管的项目进行了监督检查。经查，该项目在《检查事项清单》的第条被认定为不合格。

现责令你单位自接到《整改通知书》后的 7 日内整改完毕，形成整改报告递交至金水区住房保障服务中心，对逾期拒不整改或经房管部门复检仍认定为不合格的，将按程序移交执法部门实施处罚并向社会进行通报。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日