

湛江市住房和城乡建设局

关于开展湛江市物业服务企业“双随机、一公开”暨安全生产专项检查工作情况的通报

各有关单位：

为规范物业服务行业秩序，保护业主的合法权益，促进物业服务行业的健康有序发展，根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省全面推进“双随机、一公开”监管工作实施方案的通知》《2023年广东省物业管理专项整治工作方案》《湛江市2023年消防安全重大风险隐患大检查大整治实施方案》等文件要求，我局于9月5日—8日在全市范围内组织开展了物业服务企业“双随机、一公开”暨安全生产专项检查工作，现将检查情况通报如下：

一、基本情况

根据“双随机、一公开”监督检查工作模式，按照不低于全市物业服务企业总数6%的比例，我局通过湛江市“双随机、一公开”系统平台随机抽取了21个物业服务企业（其中霞山区3个、赤坎区4个、湛江经开区各7个，坡头区、麻章区、雷州市、

廉江市、遂溪县各 1 个，吴川市 2 个），抽查内容包括企业服务项目的消防安全、防汛安全、住宅专项维修资金收缴及使用情况、电梯安全及其他管理事项。

二、检查情况

本次“双随机、一公开”监督检查在按照《广东省“双随机、一公开”综合监管检查事项清单》的基础上，结合《湛江市 2023 年消防安全重大风险隐患大检查大整治实施方案》等重点工作要求内容进行检查。在本次检查工作中，基本能够按物业服务合同约定进行服务，但在被检查的各服务项目中也存在一些突出问题：

（一）消防安全方面。

1. 消防应急预案方面，所抽查的 21 个企业服务项目都能提供消防应急预案，占比 100%；

2. 消防设备保养方面，除了湛江市众创物业服务有限公司服务的天禧花园小区和湛江市西粤京基城物业服务有限公司服务的西粤京基城二期存在部分消防器材过期及常闭式防火门长期处于开启的现象，湛江市西粤京基城物业服务有限公司服务的西粤京基城二期还存在部分应急照明、安全出口指示灯损坏的现象，其余 19 个物业服务企业的服务小区消防设备保养较好，占比 90%；

3. 电动自行车停放、充电方面，21 个物业服务企业均在小区中设置电动自行车集中充电点；除了湛江市众创物业服务有限公司服务的天禧花园小区、湛江市西粤京基城物业服务有限公司

服务的西粤京基城二期和吴川市大润物业管理有限公司服务的吴川金沙广场华府存在电动自行车有乱停放现象外，其余 18 个企业服务的小区电动自行车停放有序，占比 86%；

4. 专变电房及发电机房消防、安全方面，湛江市南国豪苑物业服务有限公司服务的南国豪苑一期发电机处于手动状态，已当场调回自动状态；

5. 被检查的 21 个物业服务企业都能保持疏散通道、消防车通道畅通，监控中心均有 24 小时专人值班，消防人员架构、职责分工及应急程序均已上墙，占比 100%。

（二）防汛安全方面。

1. 防汛应急预案方面，被检查的 21 个物业服务企业都能提供汛期安全应急预案，占比 100%；

2. 防汛物资准备方面，所抽查的物业服务企业防台防汛物资准备较齐全；

3. 经抽查，21 个物业服务企业均有根据实际情况加固和修剪树木，定期对外立面及附着物进行检查；

4. 其他方面，大部分小区地下室入口截水沟清理较干净，湛江市西粤京基城物业服务有限公司服务的西粤京基城二期地下室截水沟有杂物堆积，已要求物业服务企业抓紧清理。

（三）住宅专项维修资金方面。

1. 建立维修资金台账方面，有 5 个物业服务企业未启用维修资金，除了湛江市众创物业服务有限公司服务的天禧花园小区、湛江市西粤京基城物业服务有限公司服务的西粤京基城二期、湛

江市创航物业服务有限公司服务的御品蓝湾小区和湛江市南国豪苑物业服务有限公司服务的南国豪苑一期等 4 个物业服务企业未建立维修资金台账，占比 19%，其余被检查的 12 个物业服务企业都建立了维修资金台账，占比 57%；

2. 维修资金使用前进行公示、业主表决方面，有 5 个物业服务企业未启用维修资金，16 个物业服务企业均在维修资金使用前进行公示、业主表决，占比 76%；

3. 维修资金虚报、挪用及定期公布使用方面，21 个物业服务企业未发现存在维修资金虚报、挪用的现象，并且都进行定期公布使用情况，占比 100%。

（四）电梯安全方面。

1. 禁止电动自行车入电梯轿厢方面，经抽查，所有企业服务的小区电梯轿厢均贴有“禁止电动自行车入电梯轿厢”的标识告示；

2. 电梯紧急报警方面，所有企业服务的小区紧急报警装置都能有效使用，值班人员都在岗；

3. 电梯维保方面，经抽查，所有物业服务企业均能提供电梯维保记录，并张贴日常维修保养单位名称、资质、联系方式。

（五）其他管理事项

1. 物业承接资料方面，除了碧桂园生活服务集团股份有限公司湛江遂溪分公司服务的遂溪碧桂园小区物业承接资料不齐全外，其余被检查的 20 个物业服务企业在规划批文、各类设施设备清单、物业用房、服务合同等方面的资料齐全，占比 95%；

2. 小区卫生方面，所有企业服务的小区都能定期清理垃圾，并对生活垃圾进行分类及宣传，小区卫生较好；

3. 其他方面，所有企业服务的小区公有部分的设备设施高空作业维修项目、有限空间项目都与施工方签订安全责任书；都按相关法律法规规定告知业主室内装饰装修的禁止行为和注意事项；都在明显位置公开企业营业执照、物业项目人员基本情况、收费方式及标准、联系方式。

三、存在问题

（一）物业服务企业对物业管理相关的法律法规理解和贯彻落实不够到位，物业从业人员法治观念不强，物业服务意识淡薄，日常服务不到位，现场检查人员均已对存在的问题当场告知并做好现场检查记录。请各受检单位高度重视，举一反三，采取针对性措施，认真落实整改。

（二）物业服务企业不重视基础设施设备维护保养。从本次抽查的情况来看，各受检单位对所服务的物业小区的设施设备保养比较到位，但是也有个别企业对所服务的物业小区的消防设备器材未进行定期检查，存在消防设备器材过期未及时更换、常闭式防火门长期开启等问题。

四、下一步工作要求

（一）本次受检物业服务企业要按照我局现场检查勘验记录要求，及时完成整改，并于9月26日前将整改报告及整改图片报送我局物业管理中心(电子版发送至邮箱: zjswgzx@163.com)。我局将继续开展安全生产检查回头看工作，根据整改执行情况进

行抽查和督查，对拒不落实整改或整改不到位的物业服务企业，按有关规定作出严肃处理。

（二）各县（市、区）住建主管部门要加强对本辖区的物业服务企业监督工作，督促各物业服务企业依照合同约定提高物业服务质量。

（三）全市各物业服务企业应认真对照本次检查发现的问题，举一反三开展全面的安全检查。各县（市、区）住建主管部门应督促指导各企业做好安全生产工作。

湛江市住房和城乡建设局

2023年9月25日

（联系人：陈庆梅，联系电话：2288832）

公开方式：主动公开

湛江市住房和城乡建设局办公室

2023年9月25日印发
