

驻马店市住房和城乡建设局 驻马店市市场监督管理局 文件

驻建〔2022〕199号

关于开展全市物业服务企业“双随机、一公开” 联合检查工作的通知

各县（区）物业管理主管部门、市场监督管理部门，各物业服务企业：

为加强物业服务企业事中事后监督管理，进一步规范全市物业服务企业行为，市住建局和市市场监管局决定在全市范围内开展2022年度物业服务企业“双随机、一公开”联合检查工作。现就有关事项通知如下：

一、检查对象

针对全市有物业管理服务项目的物业服务企业，随机抽取不少于总量2%的企业作为检查对象。

二、检查时间

（一）自查自纠阶段

即日起至12月11日为自查自纠阶段。各物业服务企业要自觉开展自查自纠工作，对发现的问题及时整改和纠正。

（二）集中检查阶段

12月12日至12月20日为集中检查阶段，市住建局、市市场监管局将组成联合检查组，对被抽查对象进行现场检查。

三、检查方式

被抽查对象名单在名录库中按要求随机抽取，采取查阅资料和现场检查相结合的方式进行。通过现场检查，依法查阅、复制相关资料，向当事人、知情人调查了解相关情况。对于检查中发现的一般问题，检查组出具《督促整改通知书》，由当地物业管理主管部门和市场监督管理部门负责督促限期整改到位；对于检查发现的涉嫌违法违规问题，检查组出具《行政执法建议书》，由当地物业管理主管部门移交当地具有行政处罚权的有关行政主管部门依法依规进行处理。

四、检查主要内容

一是对物业服务企业的主体资格和企业信息情况进行检查；二是对物业服务企业接管项目、承接查验、合同备案、撤离服务项目、物业管理用房使用等行为进行检查；三是根据季节特点，针对消防安全和低温雨雪冰冻天气情况，对物业服务企业进行行业安全防范措施检查；四是对物业服务企业超出合同约

定或者公示收费项目标准等违规收费的行为进行检查；**五是对**物业管理区域内电梯等特种设备安全运行情况进行检查。

五、工作要求

（一）加强领导，明确责任。本次联合检查活动各相关单位要加强组织领导，周密安排，快速行动，确保检查取得实效。

（二）依法依规，严肃处理。对检查中发现的违法行为依法加大惩处力度，形成有效威慑，实现“检查一部分，警示一大片，规范全行业”的目标。

（三）严格纪律、严于律己。执法检查人员进行检查工作时，要认真遵守廉洁自律相关规定，同时不得妨碍被检查对象的正常生产经营活动。发现执法检查人员违法违规和违纪行为的，将按照相关法律法规规定追究其相应责任。

各检查人员在专项检查期间应全程做好个人防护，积极配合落实各项防疫措施要求。

附件：1、物业服务企业“双随机、一公开”联合检查表

2、“双随机、一公开”联合检查物业服务企业名单

驻马店市住房和城乡建设局



驻马店市市场监督管理局



2022年12月6日

物业服务企业“双随机、一公开”联合检查表

检查时间			
检查人员			
检查地点			
被检查企业名称			
被检查企业主要经营活动地址及联系电话			
被检查企业负责人姓名及联系电话			
项目基本情况			
检查情况	检查内容	检查情况	备注
住房和城乡建设局	（一）是否具有独立的法人资格，是否拥有相应的专业技术人员，具备为业主提供专业服务的能力；		
	（二）物业服务企业信息、项目信息、人员信息等在全省平台中是否存在虚假，与平台信息不一致的情况；		
	（三）是否存在擅自接管建设单位应当招标但未招标的项目；是否存在未经业主大会决定选聘（续聘）接管项目的情况；		
	（四）是否存在未进行承接查验的行为；是否存在未邀请主管部门和业主代表参加的行为；是否存在未进行承接查验备案的行为；是否存在未建立承接查验档案的行为；		

	(五) 是否存在接管项目后未进行合同备案的行为;		
	(六) 是否存在合同依法解除或终止后, 无正当理由拒不退出物业服务项目情况; 是否存在不移交物业管理用房的情况; 是否存在提前撤离, 未向街道办事处、乡镇人民政府报告的情况; 是否存在不按照规定移交资料的情况; 是否存在未在规定时间内撤离的情况; 是否存在未结清预收、代收和预付、代付费用的情况;		
	(七) 是否存在擅自改变物业管理用房用途的情况;		
	(八) 是否按照合同约定提供服务; 是否存在将全部服务委托给他人的行为;		
	(九) 是否存在未制止违反装饰装修规定的行为; 是否存在未告知装饰装修禁止行为和注意事项的行为; 是否存在未履行装饰装修管理职责的行为; 是否存在强制推行装饰材料的行为;		
	(十) 针对消防安全, 是否明确项目消防安全责任人; 消防控制室从业人员是否持证上岗; 消防设施设备是否能够正常运行, 是否定期维护保养; 是否存在堵塞、占用消防安全通道情况; 楼梯过道、房屋屋顶、露天平台和开放式阳台、车库是否存在存放可燃物、易燃物、堆积物; 是否存在私拉乱接、“飞线”充电等消防安全隐患; 是否开展消防应急演练; 是否对业主进行消防安全知识宣传、典型火灾事故警示等; 是否制定有应急措施; 是否及时给予协助; 是否向有关部门进行报告;		
	(十一) 针对低温雨雪冰冻天气, 是否制定应急预案, 建立应急处置体系; 是否储备铁铲、草垫、保温棉等预防雨雪冰冻灾害的物资; 是否对公共区域及共用设施设备采取防冻保护措施; 是否对遮阳棚、广告牌、临时建(构)筑物和设施等采取防止积雪压倒压塌压断压落等措施; 是否对业主做好安全防护宣传等; 是否及时给予协助; 是否向有关部门进行报告;		
	(十二) 是否存在擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路场地;		

	(十三) 是否存在擅自改变公共建筑和共用设施用途的行为; 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;		
	(十四) 是否在显著位置公示物业服务相关信息;		
	(十五) 是否按照规定调整物业服务费用标准;		
	(十六) 是否按照规定及时组织应急维修;		
	(十七) 是否存在挪用维修资金的情况;		
	(十八) 是否存在不予配合的情况; 是否存在无正当理由不配合产权人建设新能源汽车充电设施情况;		
	(十九) 法律、法规禁止的其他活动。		
市场监督 管理局	(一) 是否依法依规办理市场主体住所(经营场所)登记;		
	(二) 是否对物业收费价格进行公示; 是否存在超出合同约定或者公示收费项目标准收取费用行为;		
	(三) 是否存在价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等行为;		
	(四) 是否将电梯等特种设备安全和强制检定计量器具纳入相关部门监管;		
	(五) 是否按规定对电梯进行年度安全检验;		
	(六) 是否对电梯运行进行日常巡查, 并记录电梯日常使用状况的; 发现电梯存在性能故障或者其他安全隐患, 是否立即采取措施;		
	(七) 法律、法规禁止的其他活动。		
检查人员 签字			

“双随机、一公开”联合检查物业服务企业名单

序号	县（区）	项目名称	企业名称
1	驿城区	明珠港湾	驻马店市明珠物业管理有限公司
2	驿城区	卫生系统家属院	驻马店市家美物业管理有限公司
3	驿城区	光明路药厂对面家属院	驻马店市源达物业管理有限公司
4	驿城区	驻马店市龙苑逸居小区	驻马店市祥心物业有限公司
5	驿城区	欢乐爱家超市建业店	驻马店市欢乐爱家物业有限公司
6	驿城区	驻马店市第四人民医院	驻马店市松启物业管理有限公司
7	经济开发区	金尚翠景花园	驻马店开发区佳浩物业管理有限公司
8	西平县	清华苑	西平县鑫雅物业管理有限公司
9	西平县	西平县翡翠城	西平县鑫宛物业管理有限公司
10	西平县	世纪名苑	西平县创景物业管理有限公司
11	西平县	蓝黛御苑	西平县建安物业管理有限公司
12	汝南县	汝南县温泉小区	汝南县万佳苑物业管理有限公司
13	上蔡县	上蔡县东城鼎盛苑	驻马店市益民物业服务服务有限公司
14	确山县	熙龙湾	河南华驰物业服务服务有限公司
15	新蔡县	东湖新城	河南香居源物业管理有限公司
16	新蔡县	森翔-洪汝家苑	新蔡县雅居物业管理有限公司

