

湛江市住房和城乡建设局

关于 2024 年 5 月份物业管理专项检查暨安全生产检查工作情况的通报

各有关单位：

根据市安委办印发《关于2024年工作要点的通知》、《关于做好强降雨防御工作的紧急通知》（湛防办〔2024〕23号）等文件要求，我局于2024年5月10日—5月11日在市区范围内组织开展了物业管理专项检查暨安全生产专项检查工作。现将有关情况通报如下：

一、基本情况

本次在市区范围内抽取了10个物业小区，检查工作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、信息安全及其他管理事项。

二、检查情况

（一）消防安全方面。

1. 消防应急预案方面。除了湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓外，其余被检查的物业服务企业服务项目都能提供消防应急预案及消防演练记录。

2. 消防设备保养方面。除了湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓外，其余被检查的物业服务企业服务项目在小区消防设备保养方面工作都做得较为到位。

3. 电动自行车停放、充电方面。湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓存在电动自行车违规停放、占用疏散通道和拉线充电的现象；湛江市银地物业服务有限公司服务的龙泉湾存在废弃电动自行车乱停放的现象；湛江市明创科技有限公司服务的金碧花园、湛江市赤坎和荣物业服务有限公司服务的荣和翠苑存在飞线充电的现象。其余被检查的物业服务企业服务的的小区电动自行车停放整齐、充电有序，在充电区域均按要求配备了消防设施设备，且设备能正常运行。

4. 消防安全其他方面。湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市银地物业服务有限公司服务的龙泉湾、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都常闭式防火门未保持常闭；湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都、湛江市御佳物业服务有限公司服务的东新豪园部分安全出口指示灯未亮；湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓消防安全人员架构、职责分工及应急程序未上墙；湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都监控中心未有 24 小时专人值班。

（二）防汛安全方面。

1. 防汛应急预案方面。湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都、湛

江市御佳物业服务有限公司服务的东新豪园未建立汛期预案；其余被检查的物业服务企业的服务小区都能提供汛期安全应急预案。

2. 防汛物资准备方面。湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都未组建防汛应急队伍；湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都未安装挡水板；其余被检查的物业服务企业的服务小区防台防汛物资准备较齐全，都有组建防汛应急队伍。

（三）住宅专项维修资金方面。

1. 建立维修资金台账方面。湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市御佳物业服务有限公司服务的东新豪园、湛江市明创科技有限公司服务的金碧花园未建立维修资金台账；其余被检查的物业服务企业的服务项目都建立了维修资金台账。

2. 维修资金虚报、挪用、使用方面。在本次抽查中未发现维修资金虚报、挪用等现象；在资金使用方面各物业服务企业都能按维修资金列支申请流程，对维修项目进行公示、表决。

（四）电梯安全方面。

1. 电梯维保、紧急报警方面。除了湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都紧急报警无人应答外，其余被抽查的物业企业服务的小区均能提供电梯维保记录；电梯的紧急报警装置都能正常使用，且值班人员都在岗值守。

2. 电动车禁止进入电梯轿厢告示方面。湛江市凯华物业服务

有限公司服务的湛立大公寓、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都、湛江市银地物业服务有限公司服务的龙泉湾未张贴电动车禁止进入电梯轿厢告示；其余被抽查的物业服务企业服务项目均已按要求张贴电动车禁止进入电梯轿厢的告示。

（五）其他物业管理事项。

1. **物业承接资料方面。**湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市鸿基物业服务有限公司服务的鸿天银都、湛江市御佳物业服务有限公司服务的东新豪园未能提供物业承接资料；其余被检查的物业服务企业的服务项目都能按《广东省物业管理条例》第 42 条及《物业承接查验办法》第 12 条的规定执行。

2. **小区环境卫生方面。**本次复查的物业企业的服务项目在小区环境卫生方面都能按所签订的《物业服务合同》约定提供较好的服务。

3. **专变电房方面。**本次被检查的物业服务企业的服务项目在专变电房设备的管理及维护方面工作都较为到位。

4. **有限空间、高空作业、室内装饰装修等方面。**湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓、湛江市御佳物业服务有限公司服务的东新豪园未与施工方签订有限空间作业维修项目责任书和高空作业维修项目责任书且未在明显位置公开营业执照；湛江市凯华物业服务有限公司服务的湛立大公寓未能提供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及巡查检查情况材料；其余被检查的物业企业的服务项目在有限

空间、高空作业、室内装饰装修等方面工作都能按有关规定执行。

5. 定期公示水电公摊费、共有资金收入方面。本次被检查的物业服务企业的服务项目均定期公示水电公摊费和共有资金收入。

三、处理意见

本次被检查的物业小区现场检查发现的问题，被检查的物业服务企业务必尽快完成整改，并将整改报告及整改后的佐证材料于5月30日前报送我局物管中心。

四、下一步工作计划

（一）我局将加强整改情况复查，进一步督促各物业服务企业落实整改，对拒不落实整改或整改不到位的物业服务企业，将按有关规定作出严肃处理，并在我局官方网站进行通报。

（二）各县（市、区）住建部门要对本次被通报的物业服务企业服务项目的安全隐患整改情况进行再核实。同时，要督促物业公司做好物业小区强降雨防御工作，强化思想认识，压实工作责任，要落实24小时领导带班和值班值守制度，充分做好应对突发事件的准备，组织抢险救援力量和物资及时前置，确保遇有突发险情灾情第一时间开展应急处置。

特此通报。

湛江市住房和城乡建设局

2024年5月27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

2024 年 5 月 27 日印发
