

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房物（2020）16号

关于开展2020年度郑州市物业服务企业 “双随机一公开”监督检查工作的通知

各县（市、区）房管局（中心），各物业服务企业，各有关单位：

为进一步加强对我市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》和郑州市实际，现就开展2020年度郑州市物业服务企业“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，按照不低于全市物业服务项目总数3%的比例随机抽取2015年由专业化物业服务



企业接管并在各县(市、区)物业管理部门取得合同备案的物业服务项目开展随机检查；抽取 2019 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服务项目开展定向检查。

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，结合郑州市物业服务领域扫黑除恶和乱象整治、郑州市消防安全专项整治三年行动、国家卫生城市复审、住宅小区大气污染防治等重点工作内容对企业以下 9 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. 物业管理用房使用行为检查；
4. 经营行为检查；
5. 装饰装修行为检查；
6. 安全防范措施检查；
7. 占用、挖掘道路和场地行为检查；
8. 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；
9. 市重点工作开展情况。

三、监督检查方式

本次监督检查采取企业自查自纠和市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 (8月1日至8月10日)。各县(市、区)物业管理部门应当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 (8月11日至9月10日)。按照2名执法人员和1名行业专家相组合的配置方式,通过郑州市物业服务企业双随机一公开监督检查执法人员库和郑州市物业管理专家库随机抽取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(企业)进行监督检查,逐个填写《2020年度郑州市物业服务企业“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),并抄送《通知书》副本至项目所在县(市、区)物业管理部门。

(三) 限期整改 (9月11日至9月30日)。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辖区物业管理部门,由辖区物业管理部门对照《督促整改通知书》逐项进行复检。各县(市、区)物业管理部门在9月30日前将辖区物业服务企业整改情况统一形成复检报告报送至市局物业处。

(四) 通报移交 (10月1日至10月30日)。监督检查结果向社会公布,对拒不整改或经督促整改后仍不合格的,统一向有



关行政执法部门进行移交处罚，并将相关物业服务企业和项目负责人记入不良行为记录，指导建设单位或业主大会将监督检查结果作为选聘物业服务企业的条件要求之一，限制承接新的物业服务项目和担任项目负责人。

五、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，各县（市、区）物业管理部门要深刻认识监督检查工作的重要性，主要领导亲自安排、亲自部署，对被抽取的执法人员要积极抽调相关人员参与检查工作，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。各检查工作组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、辖区物业管理部门任何形式的宴请。企业、群众发现检查组成员有违规违纪情形的，可及时向市住房保障和房地产管理局举报。

(三) 加强协作，强化信息报送。各县（市、区）物业管理部门要积极配合监督检查工作，明确具体工作人员，及时协调解决检查组在辖区检查时的问题，对检查组移交的被检企业整改事



项，要及时接收，积极督促辖区物业服务企业进行整改并按要求进行复检。各检查组在检查工作结束后，要第一时间对检查企业（项目）、检查发现的问题，移交情况进行总结，汇总形成检查报告后连同《检查事项清单》、《督促整改通知书（存根联）》报送至市局物业处。

- 附件：1. 2020 年度郑州市物业服务企业“双随机一公开”
监督检查事项清单
2. 2020 年度郑州市物业服务企业“双随机一公开”
监督检查督促整改通知书





郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2020年7月28日印发



2020年度郑州市物业服务企业“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。 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。	
2	接管项目行为检查	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	物业管理用房使用行为检查	7. 是否存在擅自改变物业管理用房用途的情况。 8. 是否存在将全部服务委托给他人的行为。	
4	经营行为检查	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。	
5	装饰装修行为检查	13. 是否存在未告知装饰装修禁止行为和注意事项的行为。 14. 是否按装饰装修协议约定及时向业主退还装修保证金。	



序号	检查事项	检查内容	检查情况
6	安全防范措施检查	15. 制定小区消防、电梯等安全事故应急预案，消防控制室保持每班2人持证上岗，消防设施运行正常。 16. 设置消防通道标识线，消防通道、建筑物内安全出口无占用、堵塞情况，楼道、楼梯间无杂物堆放。 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方式进行登记，设定警示标识，严格日常管理。 19. 电缆井及管道井防火封堵，无堆放易燃易爆杂物情况。 20. 定期开展消防培训、应急演练和消防宣传，建立消防防范档案。	
7	占用、挖掘道路和场地行为检查	21. 是否存在擅自占用挖掘行为。	
8	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	22. 是否存在擅自改变公共建筑和共用设施用途的行为。	
		23. 是否存在擅自利用共用设施设备进行经营的行为。	
		24. 积极推进物业服务企业党组织建设，通过党建引领提升物业服务。	
9	市重点工作开展情况	25. 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。	
		26. 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，无黄土裸露，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。



附件 2

2020 年度郑州市物业服务企业“双随机一公开”

监督检查督促整改通知书

(存根联)

企业名称: _____:

经检查组监督检查,你公司接管的_____项目在
《2020 年度郑州市物业服务企业“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____日前整改完毕。

签收人:

联系方式:

郑州市住房保障和房地产管理局

_____年____月____日

2020 年度郑州市物业服务企业“双随机一公开”

监督检查督促整改通知书

(编号: 2020001)

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》和
《郑州市住房保障和房地产管理局关于开展 2020 年度郑州市物业服务企
业“双随机一公开”监督检查工作的通知》,检查组依照《2020 年度郑州
市物业服务企业“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 20 日内整改完毕,形成整
改报告递交至_____县(市、区)房管局(中心),对逾期拒不整改或
经辖区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。

郑州市住房保障和房地产管理局

_____年____月____日



扫描全能王 创建