

厦门市建设局文件

厦建房〔2018〕59号

厦门市建设局关于物业服务企业消防安全 及垃圾分类等履责履约专项 督察情况的通报

各区建设局：

根据《福建省住房和城乡建设系统推广随机抽查机制规范事中事后监管工作方案》（闽建法〔2016〕3号）的要求，结合《厦门市人民政府办公厅关于进一步明确物业管理市区两级有关单位职责分工的通知》（厦府办〔2018〕3号）文件精神，为进一步强化属地监管，推动落实物业企业管理责任，我局会同市垃分办、市消防支队、市城市管理行政执法局对我市物业在管项目进行消防安全、垃圾分类专项督察，现将督察情况通报如下：

一、督察基本情况

此次督察自 7 月 30 日起，至 9 月 10 日结束，共计抽查全市 85 个物业管理项目，包括住宅小区、商场、学校等多种物业管理类型项目，其中思明区 36 个、湖里区 22 个、海沧区 9 个、集美区 8 个、同安区 5 个、翔安区 5 个。从督察情况上看，一是企业能够主动作为。大部分物业企业能主动承担法规规定及合同约定的物业管理职责。如思明区东方明珠广场、世侨中心；湖里区新景国际外滩、嘉福花园；集美区翔安区锦绣翔安等项目，物业企业主动对接社区、消防等部门，积极配合开展垃圾分类及消防安全整治工作。二是强化属地监管。在上阶段开展物业管理督查检查工作后，各区建设局能较好履行物业属地管理责任。如海沧区建设局会同属地消防部门开展物业日常检查，以购买服务的方式，聘请物业协会每季度对辖区项目开展监督检查，进一步强化了辖区物业企业日常监管职责。

二、存在的问题

（一）消防安全方面

从抽查的情况看，部分物业管理项目消防设施设备存在不同程度的安全隐患。一是消防设施设备基本瘫痪，消控设施、消防栓等均无法运转。如思明区美湖花园、龙山山庄、建达花园；湖里区和通新村、台北新村；同安区凤翔新城、锦绣江南等项目，小区消控系统已瘫痪，消防栓等消防设备均无法正常使用。二是个别项目服务意识欠缺，设备维护管理不当，存在重大安全隐患。

如思明区珍珠湾花园、裕盛园；湖里区金彩花苑、韵园公寓；海沧区兴港花园等项目，部分消防设备故障，未进行消防演练及日常巡查，未见小区消防应急预案。**三是**消防设施设备老化，消防系统存在故障点。如思明区明发商业广场、湖里新景园小区、集美区中交和美新城、同安区金都海尚国际等项目，消防设备存在多个屏蔽点，未见巡查巡检记录，个别项目设备未进行及时维保。

（二）垃圾分类方面

我市岛内小区垃圾分类工作均已覆盖，岛外各区垃圾分类尚未全面铺开，处于试点阶段。从岛内两区抽查情况上看，**一是**个别小区未建立垃圾工作管理制度。如思明区美湖花园、香莲里小区，湖里区金彩花苑小区，物业服务企业未建立健全垃圾分类工作管理及垃圾分类责任人制度，对垃圾分类进行宣传、劝导，指导督促保洁人员按照分类要求进行分类。**二是**未合理设置分类垃圾桶，及时清理清洁。如思明区源昌君悦山小区，垃圾桶占用楼道消防通道，垃圾桶也未定时清洁。**三是**未建立垃圾分类台账。部分小区物业服务企业未能按照要求建立健全垃圾分类台账，及时反馈垃圾分类数据给相关部门。从岛外各区检查结果上看，垃圾分类工作未全面铺开，基本属于试点阶段。试点小区物业垃圾分类宣传有待提高，分类垃圾桶设置不合理，劝导业主分类不到位。

（三）其他方面

一是部分物业服务企业未能按照规定履责。如思明区东禾园、文屏山庄；湖里区荣华大厦、幸福密码等项目，小区物业服

务项目合同未及时进行备案，经营性收入及日常维修金收支情况未按要求公示。**二是**个别小区物业企业未能履行合同约定的责任。如思明区联丰商城、湖里区翰林苑、海沧区未来橙堡、同安区新景舜弘上院项目，未建立小区物业日常管理台账，小区公共部位的养护、设施维护等工作不到位，重点部位安全警示标识欠缺，小区卫生环境差。

三、原因分析

从此次督察的结果上看，**一是**部分物业企业责任意识薄弱，履责履约能力较差。小区的日常管理由物业企业承担，小区的消防安全、垃圾分类工作物业企业为管理责任人，但个别企业未能清楚认识法规规定与合同约定的责任与义务，导致小区日常管理混乱，小区投诉纠纷频发。**二是**小区业主、业委会指导监督配合不到位。物业企业受聘于业主，而业委会是小区业主大会表决产生的，物业企业的日常管理行为受业主、业委会监督。小区公共事务由业主、业委会决定，包括小区公共部位、公共设施设备的维护改造等，物业企业只能履行法规规定及合同约定的责任义务，及时向业主、业委会报告相关情况。如湖里区金彩花苑小区、幸福密码；翔安区锦绣翔安等项目，小区消防等公用设施设备损坏严重，物业企业将相关情况报告业委会，未得到及时回复，导致小区存在安全隐患未能得到及时整改。**三是**属地管理机制制度不够完善。目前各区未成立专职物业管理机构，管理人员欠缺，日常监督检查不到位。

四、下一步工作

一是各区建设局要根据此次检查的情况，给予企业发出责令整改通知书并通报相关部门，会同消防、市政等部门组织相关专家做好复检工作，及时将整改情况书面报送我局。二是各区建设局要继续加强物业日常监管，落实属地管理职责，充分运用信用管理机制，结合日常监督检查，会同属地相关部门，开展对物业履职履约检查，我局将开展物业管理层级督查检查，督促各区按照法规要求履行属地管理职责。三是各区建设局要加强交流学习积极探索住宅小区属地综合管理。如党建引领小区治理等。



（此件主动公开）

附件一：《

今有出文业公平情，更制调查外为调查外要调查外之第一...
市关时调查外调查外，调查外调查外，调查外调查外...
调查外调查外，调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...
调查外调查外调查外调查外调查外调查外调查外...



(Xiamen Municipal Construction Bureau)

抄送：市垃分办、市消防支队、市执法局、市物业管理协会。

厦门市建设局

2018 年 11 月 7 日印发
