附件7

物业服务企业综合检查单

**检查时间： 年 月 日 时 分 —— 时 分 单号：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业项目名称 |  | | | 所属街道 | |  | |
| 检查地点 |  | | | | | | |
| 物业服务企业 |  | | | | | | |
| 负责人姓名 |  | | | 联系方式 | |  | |
| 物业管理  区域规模 | | 总建筑面积  （ ）㎡ | 住 宅 （ ）栋  高 层 （ ）栋  多 层 （ ）栋  建筑面积（ ）㎡ | | 项目类型 | | □ 商品房  □ 经济适用房  □ 两限房  □ 廉租房  □ 直管公房  □ 危改、回迁房  □ 房改房 |
| 开发建设单位 | |  | | | | | |
|  | |  | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业服务  合同类型 | □ 前期物业  □ 前期沿用  □ 业主大会选聘 | 物业服务  合同期限 | □ 年 月 至 年 月  □ 年 月 至业委会组建 | |
| 物业服务企业  选聘方式 | □ 协议方式  □ 招投标方式 | 业主入住时间 | | 年 月 |
| 是否成立业主大会 | □是  □否 | 合同备案时间 | | 年 月 |
| **小区的其他情况：** | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **检查内容（住建房管部门职权范围）** | | | |
| 1 | 物业服务人（物业服务企业）应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新下列信息，并且可以通过互联网方式告知全体业主： |  | |
| （一）是否公示物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话； |  | |
| （二）是否公示物业服务内容和标准、收费标准和方式等； |  | |
| （三）是否公示电梯、消防设施等具有专业技术要求的设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、维保方案和应急处置方案等； |  | |
| （四）是否公示上一年度物业服务合同履行及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算； |  | |
| （五）是否公示上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况； |  | |
| （六）是否公示业主进行房屋装饰装修活动的情况； |  | |
| （七）是否公示物业管理区域内车位、车库的出售和出租情况； |  | |
| （八）是否公示其他应当公示的信息。 |  | |
| 2 | 物业服务人（物业服务企业）等是否损坏、擅自拆改建筑物承重结构、主体结构。 |  | |
| 3 | 提供物业服务是否符合合同约定的国家和本市规定的标准、规范。 |  | |
| 4 | 物业服务人（物业服务企业）是否及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项。 |  | |
| 5 | 物业服务人（物业服务企业）是否定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务。 |  | |
| 6 | 是否存在违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为。 |  | |
| 7 | 发现安全风险隐患的，是否及时设置警示标志，采取措施排除隐患。 |  | |
| 8 | 是否对业主、物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主委员会或者物业管理委员会。 |  | |
| 9 | 物业服务人（物业服务企业）是否建立、保存下列档案和资料： |  | |
| （一）小区共有部分经营管理档案； |  | |
| （二）小区监控系统、电梯、水泵、有限空间等共用部位、共用设施设备档案及其管理、运行、维修、养护记录； |  | |
| （三）水箱清洗记录及水箱水质检测报告； |  | |
| （四）住宅装饰装修管理资料； |  | |
| （五）业主名册； |  | |
| （六）签订的供水、供电、垃圾清运等书面协议； |  | |
| （七）物业服务活动中形成的与业主利益相关的其他资料。 |  | |
| 10 | 物业服务人（物业服务企业）是否履行交接义务： |  | |
| （一）物业管理区域划分相关文件； |  | |
| （二）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料； |  | |
| （三）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料； |  | |
| （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件； |  | |
| （五）物业管理必需的其他资料。 |  | |
| 11 | 物业服务人（物业服务企业）是否拒不退出物业管理区域。 |  | |
| 12 | 物业服务人（物业服务企业）是否对物业管理区域内的电梯、消防设施等易于发生安全风险的设施设备和部位加强日常巡查和定期养护；是否采取必要的安全保障措施，防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。 |  | |
| 13 | 物业服务人（物业服务企业）利用共用部分从事经营活动的，是否将公共收益单独列账，是否存在挪用侵占的情况。 |  | |
| 14 | 是否存在物业服务人（物业服务企业）违反规定将车位、车库提供给业主以外的其他人。 |  | |
| 15 | 物业服务人（物业服务企业）是否将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人。 |  | |
| 16 | 物业服务人（物业服务企业）是否擅自改变物业管理用房用途。 |  | |
| 17 | 是否存在擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的行为。 |  | |
| 18 | 是否存在擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营的情况（如电梯广告、售水机等）。 |  | |
| 19 | 是否挪用住宅专项维修资金。 |  | |
| 20 | 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反《住宅室内装饰装修管理办法》规定的行为是否及时向有关部门报告。 |  | |
| 21 | 是否按照规定建立房屋建筑使用安全管理档案并如实记录。 |  | |
| 22 | 是否配备安全管理员，且安全管理员具备房屋建筑结构和设施设备安全管理的专业知识。 |  | |
| 23 | 地下空间内所容纳的人员是否超过核定人数。 |  | |
| 24 | 使用普通地下室从事商业、文化娱乐业以及其他生产经营活动或者作为居住场所的，装饰装修及使用前应当向普通地下室所在地区住建房管部门办理备案。办理普通地下室备案时应当提交下列材料： |  | |
| (一)使用人对使用用途、范围和期限的说明； |  | |
| (二)产权登记证明或者所有权人共同决定使用普通地下室的证明； |  | |
| (三)按规划用途使用的，提交规划文件；规划用途不明确的，提交规划行政主管部门对使用用途确认的文件；改变规划用途的，提交规划行政主管部门变更规划文件； |  | |
| (四)卫生计生行政主管部门检查合格证明或者具有相应资质的检测机构出具的通风系统和空调系统卫生检测合格证明； |  | |
| (五)依法须经消防安全检查方可投入使用、营业的，提交消防机构出具的消防安全检查合格证明； |  | |
| (六)进行结构改造的，提交房屋安全鉴定机构出具的房屋结构安全鉴定报告； |  | |
| (七)依法应当提交的其他文件。 |  | |
| 25 | 是否在地下空间的入口处设置人民防空主管部门、住建房管部门制发的人民防空工程、普通地下室使用标志牌。 |  | |
| 26 | 地下空间的安全使用责任人利用地下空间，是否制定落实治安、消防、卫生、建筑等管理法律、法规、规章的具体措施。 |  | |
| 27 | 地下空间的安全使用责任人是否建立防火、防汛、治安、卫生等责任制度；发现使用人违反法律、法规、规章或者安全使用义务是否及时制止、纠正，向有关行政主管部门报告。 |  | |
| 28 | 公共建筑的运行管理单位或者使用人是否按照规定执行公共建筑室内温度控制。 |  | |
| 29 | 是否按照规定程序调整居住小区停车收费价格。 |  | |
| 30 | 是否在道路上和其他公共区域内设置固定或者可移动障碍物阻碍机动车停放和通行；在未取得所有权和专属使用权的停车泊位上设置地桩、地锁。 |  | |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项** |  | |
| 1 | 建设单位在物业管理区域内是否按照规定配置必要的物业管理用房。 |  | |
| 2 | 办理物业承接查验手续时，建设单位是否移交或补齐资料。 |  | |
| 3 | 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前，是否向物业管理企业或者房屋管理机构申报登记。 |  | |
| 4 | 装修人委托企业承接其装饰装修工程的，是否选择具有相应资质等级的装饰装修企业。 |  | |
| 5 | 住宅室内装饰装修活动是否将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间或扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。 |  | |
| 6 | 开发建设单位是否按规定交存首期住宅专项维修资金将房屋交付买受人。 |  | |
| 7 | 建设单位是否擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。 |  | |
| 8 | 住宅室内装饰装修活动是否损坏房屋原有节能设施，降低节能效果。 |  | |
| 9 | 住宅室内装饰装修活动是否未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载。 |  | |
| 10 | 装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，是否按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不擅自动用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。 |  | |
| 11 | 公共建筑的所有权人在进行改建、扩建或者外部装饰装修工程时，是否按照规定同时进行相关节能改造。 |  | |
| 12 | 重点公共建筑是否连续两年超过年度能耗限额20%。 |  | |
| 13 | 是否按照要求开展能源审计、按照规定报送能源审计结果或者报送虚假审计报告。 |  | |
|  | 现场检查发现的其他问题： |  | |
| 处理情况： | | |
| 受检单位签字：  日期： 年 月 日 | | |
| 检查人员签字：  检 查 日 期： 年 月 日 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（公安部门职权范围）** | | |
| 1 | 物业服务人（物业服务企业）在是否在物业服务活动泄露业主个人信息。 |  |
| 2 | 物业服务人（物业服务企业）是否违反治安管理行为，如拒不移交有关资料或者财物的，或者拒不退出物业管理区域的。 |  |
| 3 | 物业服务人（物业服务企业）等是否违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质。 |  |
| 4 | 物业服务人（物业服务企业）等是否从建筑物中抛掷物品。 |  |
| 5 | 物业服务人（物业服务企业）等是否制造超标噪音。 |  |
| 6 | 物业服务人（物业服务企业）等是否违反规定饲养动物。 |  |
| 7 | 物业服务人（物业服务企业）等是否违反规定出租房屋。 |  |
| 8 | 自行招用保安员的单位应当具有法人资格，是否有符合本条例规定条件的保安员，有健全的保安服务管理制度、岗位责任制度和保安员管理制度。 |  |
| 9 | 自行招用保安员的单位，是否自开始保安服务之日起30日内向所在地设区的市级人民政府公安机关备案；不再招用保安员进行保安服务的，是否自停止保安服务之日起30日内到备案的公安机关撤销备案。 |  |
| 10 | 自行招用保安员的单位是否在本单位以外或者物业管理区域以外提供保安服务。 |  |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项** |  |
| 1 | 业主、物业使用人等是否从建筑物中抛掷物品。 |  |
| 2 | 业主、物业使用人等是否制造超标噪音。 |  |
| 3 | 业主、物业使用人等是否违反规定饲养动物。 |  |
| 4 | 业主、物业使用人等是否违反规定出租房屋。 |  |
| 5 | 业主、物业使用人等是否违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质。 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（规划自然资源部门职权范围）** | | |
| 1 | 物业服务人（物业服务企业）等是否擅自改变物业规划用途。 |  |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项** |  |
| 1 | 业主、物业使用人等是否擅自改变物业规划用途。 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（水务部门职权范围）** | | |
| 1 | 是否按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向水行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权。 |  |
| 2 | 从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下称排水户）向城镇排水设施排放污水的，是否向城镇排水主管部门申请领取污水排入排水管网许可证。 |  |
| 3 | 排水户是否接受水质、水量监测或者妨碍、阻挠城镇排水主管部门依法监督检查。 |  |
| 4 | 排水户是否按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物项目和浓度等要求排放污水。 |  |
| 5 | 是否有下列损害排水和再生水设施的行为：向排水管网排放超标污水、有毒有害及易燃易爆物质。 |  |
| 6 | 是否未取得用水指标或者超过批准期限擅自用水。 |  |
| 7 | 住宅小区、单位内部的景观环境用水和其他市政杂用用水是否使用自来水作为城市景观水体补水。 |  |
| 8 | 用水单位应当采取措施加强节约用水管理，做好下列工作： |  |
| (一)建立健全节约用水责任制，建设节水型单位； |  |
| (二)设立节水专门机构或者指定专人具体负责节约用水工作； |  |
| (三)建立用水台帐，开展用水统计分析，明确用水计划、节水目标、节水措施，定期进行合理用水分析或者水平衡测试； |  |
| (四)加强用水设施的日常维护管理； |  |
| (五)开展节约用水宣传。 |  |
| 9 | 公共供水设施、消防设施的管理责任人是否加强对供水设施和消防设施的日常维护管理，采取有效措施，防止单位和个人浪费用水或者擅自取水。 |  |
| 10 | 是否擅自拆除、改装或者迁移城市公共供水设施或者启动、拆卸、挪动公共供水设施以及除紧急需要擅自动用消火栓。 |  |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项** |  |
| 1 | 业主、物业使用人等是否擅自拆改供水、排水、再生水等管线。 |  |
| 2 | 是否存在对擅自拆除、改装或者迁移城市公共供水设施或者拆卸、挪动公共供水设施以及除紧急需要擅自动用消火栓的行为。 |  |
| 3 | 单位和个人是否擅自从公共供水设施、消防设施取水 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（消防救援部门职权范围）** | | |
| 1 | 是否占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，划定和设置停车泊位及设施时不得占用、堵塞消防车通道。 |  |
| 是否擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备。 |  |
| 2 | 是否损坏、挪用消防设施、器材，损坏消防设施等共用设施设备。 |  |
| 3 | 城镇居民居住区（含居住小区）的消防安全责任单位是否制定消防安全制度，落实消防安全责任。 |  |
| 4 | 是否开展日常消防安全宣传教育，提示火灾隐患。 |  |
| 5 | 住宅区的物业服务企业或者其他管理人是否组织居民进行灭火和应急疏散演练，单位定期进行灭火技术训练。 |  |
| 6 | 是否组织安全巡查，进行经常性的消防安全检查。 |  |
| 7 | 是否发现火灾隐患及时采取措施，及时消除火灾隐患。 |  |
| 8 | 是否按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；对管理区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。 |  |
| 9 | 是否对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为予以劝阻并督促改。 |  |
| 10 | 是否对初起火灾采取必要的处置措施，火灾发生后，及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。 |  |
| 11 | 火灾扑灭后，及时保护现场，接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经消防机构许可，不得进入、撤除、清理火灾现场。 |  |
| 12 | 需要暂时停用消防设施、器材的，是否采取有效替代措施。 |  |
| 13 | 是否生产、经营、储存易燃易爆危险品。 |  |
| 14 | 是否占用安全出口外的人员疏散场地。 |  |
| 15 | 是否使用液化石油气。 |  |
| 16 | 是否按国家标准设置消防控制室，值班人员遵守国家和本市消防控制室操作规程，按照规定落实消防控制室值班制度，安排具备相应条件的人员值班，不擅离职守。 |  |
| 17 | 是否违反规定使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火；在高层民用建筑内进行电焊、气焊等明火作业，是否履行动火审批手续、进行公告，或消防现场监护措施。 |  |
| 18 | 高层民用建筑是否的户外广告牌、外装饰是否采用易燃、可燃材料，不得妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，不得改变或者破坏建筑立面防火结构。 |  |
| 19 | 高层民用建筑是否改变、破坏建筑立面防火结构。 |  |
| 20 | 未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识。 |  |
| 21 | 是否及时修复破损、开裂和脱落的外墙外保温系统的。 |  |
| 22 | 是否按照规定建立专职消防队、志愿消防队等消防组织。 |  |
| 23 | 是否擅自拆除、停用消防设施、器材；因维修等需要停用建筑消防设施的，高层民用建筑的管理单位是否严格履行内部审批手续，制定应急方案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。 |  |
| 24 | 是否在高层民用建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。 |  |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项清单** |  |
| 1 | 业主、物业使用人等是否违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电。 |  |
| 2 | 对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为拒不改正的，是否及时向消防机构或者公安派出所报告。 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（城管执法部门职权范围）** | | |
| 1 | 是否履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类。生活垃圾分类管理责任人应当遵守下列规定： |  |
| (一)建立生活垃圾分类日常管理制度； |  |
| (二)在责任范围内开展生活垃圾分类知识宣传，指定专人负责指导、监督单位和个人进行生活垃圾分类； |  |
| (三)根据生活垃圾产生量和分类方法，按照相关规定设置生活垃圾分类收集容器，并保持生活垃圾分类收集容器完好和整洁美观，出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设； |  |
| (四)明确不同种类生活垃圾的投放时间、地点，分类收集、贮存生活垃圾； |  |
| (五)将生活垃圾交由有资质的单位收集运输，并签订生活垃圾收集运输服务合同，合同示范文本由市城市管理部门会同相关部门制定并公布； |  |
| (六)及时制止翻拣、混合已分类的生活垃圾的行为； |  |
| (七)国家和本市的其他规定。 |  |
| 2 | 是否违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间。 |  |
| 3 | 是否侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施。 |  |
| 4 | 是否擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备。 |  |
|  | **需要物业企业协助管理（报告）事项** |  |
| 1 | 产生生活垃圾的单位和个人是否按规定投放生活垃圾。 |  |
| 2 | 业主、物业使用人等是否违法搭建建筑物、构筑物、障碍物或者私挖地下空间。 |  |
| 3 | 业主、物业使用人等是否侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施。 |  |
| 4 | 业主、物业使用人等是否擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备。 |  |
| 5 | 业主、物业使用人等是否拆改室内共用供热设施、扩大采暖面积、增加散热设备。 |  |
| 6 | 居民用户是否存在燃气使用禁止的行为。 |  |
| 7 | 是否存在擅自在公共场所散发、悬挂、张贴宣传品、广告，不得在建筑物、构筑物等处刻画、涂写、喷涂标语及宣传品、广告等行为。 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（园林绿化部门职权范围）** | | |
| 1 | 居住区绿地是否失管： |  |
| （一）居住区、居住小区附属绿化工程竣工后，建设单位是否制作绿地平面图标牌，在居住区、居住小区的显著位置进行永久公示； |  |
| （二）管护单位是否按照国家和本市绿地、树木养护规范对绿地、树木进行管护并做好防火工作； |  |
| （三）居住区内严重影响居住采光、通风、安全的树木，管护单位是否按照有关技术规范及时组织修剪。 |  |
| 2 | 是否有下列损害绿化的行为： |  |
| （一）在树木旁或者绿地内倾倒、排放污水、垃圾、渣土及其他废弃物； |  |
| （二）损毁树木、花草及绿化设施； |  |
| （三）在树木或者绿化设施上悬挂广告牌或者其他物品； |  |
| （四）在绿地内取土、搭建构筑物； |  |
| （五）在绿地内用火、烧烤； |  |
| （六）违反国家和本市有关规定截除树木主干、去除树冠； |  |
| （七）其他损害绿化成果及绿化设施的行为。 |  |
| 3 | 是否擅自改变绿地的性质和用途。 |  |
| 4 | 是否严格限制移植树木，严格控制砍伐树木。 |  |
| 5 | 是否未经批准临时占用绿地。 |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **检查内容（人防部门职权范围）** | | |
| 1 | 是否破坏、侵占人民防空设施。 |  |
| 2 | 平时利用人民防空工程，是否保障进出道路、孔口、出入口等的畅通，是否改变人民防空工程主体结构。 |  |
| 3 | 是否拆除人民防空工程设备设施。 |  |
| 4 | 是否建立防火、防汛、治安 等责任制度，确保人民防空工程安全和防空效能。 |  |
| 5 | 是否影响人民防空工程使用或者降低防护能力的作业，向人民防空工程内排放废水、废气或者倾倒废弃物。 |  |
| 6 | 是否擅自改造人防工程。 |  |
| 7 | 是否未经所在地区人民防空主管部门批准或未按规定使用且危害人民防空工程安全和使用效能。 |  |
| 8 | 地下空间安全使用责任人是否制定落实治安、消防、卫生、建筑等管理法律、法规、规章的具体措施。 |  |
| 9 | 地下空间使用责任人是否建立防火、防汛、治安、卫生等责任制度。 |  |
| 10 | 是否在地下空间的入口处设置人民防空主管部门、住建房管部门制发的人民防空工程、普通地下室使用标志牌。 |  |