

# 如皋市城市综合管理委员会办公室文件

皋城委办发〔2023〕13号

## 关于如皋市 2023 年第二季度“大物业”考核 及“双随机”检查情况的通报

各镇（区、街道），市各相关部门，各物业服务企业：

根据南通市房管局《关于开展全市物业服务行业“双随机”检查的通知》（通房发〔2017〕127号）、《如皋市物业管理暂行办法》（皋政规〔2010〕2号）、《如皋市住宅老小区安置房居住区实施基本物业服务考核管理办法》（皋政发〔2012〕122号）、《如皋市安置房居住区物业管理暂行办法》（皋政规〔2014〕3号）等文件的精神，2023年6月25日至6月30日，市综合管理委员会办公室从市城管局、如城街道、城北街道、城南街道、市物业服务行业协会抽调人员组成考核组，对全市范围内落实物业管理的商品房小区、如城和城南街道安置房居住区、“三基本”服务老小区进行了考核，第二季度考核重点内容为物业管理区域内的“市容环境卫生”情况。考核组通过查阅资料、察看现场、征询意见、满意度测评等方式进行现场打分，结合属地平时考核成绩，以考核组现场打分占60%，属地平时考

核成绩占 40%的评分方式得出最终考核结果,考核情况将作为各镇街城镇管理评价、物业企业和项目经理信用得分、补贴奖励发放以及年终评先评优的重要依据,现将考核情况通报如下:

## 一、基本情况

本次考核主城区 103 个商品房物业小区、乡镇 49 个商品房物业小区、如城街道 41 个“三基本”物业服务老小区、如城和城南街道 26 个安置房居住区,从检查考核结果看,全市各小区总体情况良好,卫生保洁和秩序管理落实常态长效,垃圾分类设施基本设置到位,物业公司日常台账资料趋于齐全,物业项目的日常管理水平进一步提升。在商品房小区中,如城街道的江中世纪城、金色家园、御龙湾、朗诗金鼎、丰泽怡园的物业管理水平走在全市小区的前列,城南街道的御锦馨河城、城北街道的沪润星城、九华镇的金色如意华庭、长江镇的书香苑等物业服务对其他物业服务项目起到了示范引领作用;在“三基本”物业服务老小区中,仙鹤新村、文德苑、武定苑树立了典型;在安置房居住区中,绿杨新村东区、西城花园的物业服务情况较好。

## 二、存在问题

虽然各类物业项目“市容环境卫生”整体情况有所改善,但在本次的检查中发现仍存在以下问题:

### (一) 商品房小区

在如城街道商品房小区中,情况较差的小区有:美伦堡保洁不到位,车辆乱停放,五方通话不畅,消控室灭火器过期,无巡查记录卡;星河湾微型消防站缺少人员架构制度,地下车

库入口处乱晾晒，灭火器缺巡检卡，缺消防通道禁止停车标志，电梯内有小广告，消防瘫痪，地下车库安全指示灯不亮；颐园新村部分绿化缺失，垃圾分类管理不到位，消防接口锈蚀，部分灭火器过期未及时更换；学府雅居路面堆放建筑垃圾，私设飞线情况严重，草坪养护不及时，电动车车辆秩序不规范，花坛较多杂草，墙面破损，防爆门锈蚀，安全应急灯损坏，车库大门锈蚀，电箱箱体损坏，楼道有杂物堆积，楼内墙面粉刷大面积剥落，消防泵生锈，消防泵房无除湿机，燃气管道设置有安全隐患；宁荣新城制度公示公开不规范、不全面，资料台账缺失严重，门油漆掉落损坏，公用走廊堆放杂物，公用走廊墙角有顽固明显污渍，楼内墙面大面积剥落，消防巡检记录更新不及时，消防箱内堆放杂物，安全出口应急灯损坏，未统一着装，电动车车辆秩序不规范，汽车车辆秩序不规范，门岗室杂乱，监控岗位无人 24 小时值守，消防栓不整洁，花坛堆放杂物，花坛有杂草；华府名庭绿化杂草丛生，漂浮垃圾，车辆乱停放，五方通话无人接听，消火栓玻璃破损，灭火器过期，消防泵生锈；约克小镇制度公示消防资质不全，档案管理不齐全且未归档，日常管理台账严重缺失，空调外机罩损坏，路面部分损坏，无消防巡检记录，消防设施设置不合理，消防接口锈蚀有灰尘，消防箱堆有杂物，消防水池水量少，消防控制室无人值班，电梯五方通话不清晰，电梯箱体小广告多，未按服务标准进行统一着装，电动车车辆秩序乱，监控室无 24 小时值班人员，通道内有小广告，道路地面堆放建筑材料，草坪杂草多，树木未修剪养护；新都国际办公环境、卫生秩序差，制度公示公开不全

面，资料台账缺失严重，档案管理缺失，技术防范设施不能有效使用，未按服务标准统一着装，监控室无人值班，电动车车辆秩序不规范，消防箱内堆放杂物，灭火器箱玻璃损坏，道路路面有损坏，灭火器无正常巡检，安全出口应急灯损坏，路面脏污，防爆门锈蚀无保养，卷帘门锈蚀，消火栓脏污，绿化未养护；江建名人城值班室脏乱，灭火器巡检不及时，飞线充电严重，绿化带内杂草丛生，道路破损未及时修复，设施设备保养不及时；金汇公寓绿化杂草丛生，外墙面剥落存在安全隐患，值班室脏乱，监控瘫痪，消防栓巡查记录不及时，蓄水池水位低。

在城南、城北街道商品房小区中，情况较差的小区有：雍锦园东区部分绿化缺失，有较多杂草，未及时修剪养护；如意湾楼道内乱堆放，小广告较多，乱晾晒；中南世纪城信息公示公开不全，档案室无温湿度计，泵房无巡检记录，灭火器存在未巡检的情况，草坪枯死、杂草较多，充电桩上有小广告，坡道缺少养护清洁；中南熙悦花园缺少信息公示公开，档案室无温湿度计，缺少警示标识，有乱堆放的现象，毁绿种菜，报修投诉系统升级无法使用，装修违建巡查台账缺失；秀水庭乱堆放，乱种植，存在违建情况，监控瘫痪。

在乡镇商品房小区中，情况较差的小区有：滨江花苑物业服务中心脏乱，停车场外围玻璃破损，停车场入口顶面架构锈蚀，窨井盖破损，信箱上乱堆放杂物，楼内墙面大面积剥落，消防巡检记录不及时，除湿机设置不规范，电梯箱体有小广告，公共照明灯损坏，电动车车辆秩序不规范，道路地面堆放杂物，

垃圾桶设置不规范，枯死树木未清除，花坛大面积缺失，花坛杂草较多；鸿悦华庭无规定的信息公示公开，档案室无温湿度计，消防巡检记录不实，泵房无挡鼠板，灭火器有过期现象，值班室人员未持证上岗，门岗室内脏乱，监控室无挡鼠板，监控机柜有杂物，监控室杂物较多，草坪杂草较多，小区公示栏信息老旧未清理，楼梯间张贴广告，门厅玻璃顶未清洁，小区内广告布破损老旧，电梯照明灯故障未及时修理；滨江琦景汽车车辆秩序不规范，路面堆放杂物，垃圾桶设置不规范，出入口无值班人员；豪天花苑个别消火栓无枪头，消防接口锈蚀较严重，挡鼠板过高，消控室杂物多、脏乱，未配置持证人员值班，电梯缺年检卡，小广告较多，漂浮垃圾较多，垃圾桶设置不规范，小区有宠物粪便未及时清理，飞线充电；锦江御园消防泵房缺巡检记录，缺少责任人公示，水泵压力不足，灭火器未巡检，挡鼠板过低，电梯五方通话不畅，垃圾桶无盖，乱晾晒，毁绿种菜，小广告较多。

## （二）“三基本”物业服务老小区

在如城街道、城北街道 41 个实施“三基本服务”的老小区中，部分老小区还是存在着不同程度的绿化内乱晾晒、乱种植、路面保洁不到位、私拉乱接等现象，其中情况较差的小区有：华夏紫竹园路面保洁不到位，绿化带内杂草未及时清理；交通工程队宿舍杂草未及时清理，车辆秩序差，保洁不到位；健康东村绿化带内乱种植、杂草较多，飞线充电；东皋一至四组团绿化带内多处漂浮物，乱种植，乱晾晒，飞线充电；花苑一二三区绿化带内漂浮物多，路面保洁不到位，电动自行车乱停放、

乱充电。

### （三）安置房居住区

我市安置房居住区卫生环境状况较上季度有所提升，但部分小区仍存在亟需整改的问题，其中情况较差的小区有：城北新村一组团绿化带内有漂浮物，车辆秩序差，五方通话有故障；城北西小区路面保洁不到位，乱晾晒，杂物乱堆放；城北东、北小区绿化带内有明显漂浮物、乱种植，乱堆放杂物，电动自行车乱停放、乱充电；城南小区西区泵房地面未做防水处理，无挡鼠板，人员无统一着装，特种作业人员证件缺失；城南小区东区乱晾晒、乱堆放严重，大型汽车压占草坪停车，飞线充电，电动车进楼道。

### 三、整改要求

1. 优化物业服务，落实主体责任。各物业服务企业必须严格按照物业服务合同约定的内容，向业主提供“质价相符”的物业服务，重视对保安、保洁的培训，提升物业服务人员素质，增强工作责任心。要完善各类管理台账，不断提高业主满意度；加大违法建设管控力度，严格控制新增违法建设；强化安全生产管理，切实履行安全生产主体责任；加强环境卫生整治，营造舒适生活环境。要全面掌握管理区域内的异常动态，对突发情况做到及时发现、及时处理，无法处理的必须第一时间上报给相关职能部门，并配合做好后续的管控工作。

2. 强化监督考核，规范属地管理。各镇街应加强巡查，严格督查考核，推动属地物业管理提质增效。要结合创文、创卫工作，牢固树立“小物业、大民生”的工作理念，建立工作台

账，坚持落实“日巡查、月通报、季考核、年奖惩”的工作制度，重点关注通报中物业管理排名靠后的属地小区，促进形成小区物业日常查、及时改，镇街主动查、靠前改的良性循环，进一步压实小区物业管理责任，提升物业管理服务品质，优化镇街小区居住环境。

3. 敢于执法亮剑，倒逼责任落实。检查发现小区中有的存在乱堆放、乱晾晒、乱种植等影响市容环境卫生的行为；有的存在电动自行车乱停放、乱充电，机动车占用消防通道等影响消防安全的行为；有的存在物业企业未按规定公示信息或者公示失实信息的行为等，市物业管理行政主管部门、市场监督管理部门、消防救援大队等执法单位应依各部门职责，就情况较差的小区开展专项检查，以严肃执法倒逼物业企业、业主规范自身行为，营造整洁、安全、有序的小区居住环境。

- 附件：1. 如城街道商品房小区考核得分表  
2. 城北、城南街道商品房小区考核得分表  
3. 乡镇商品房小区考核得分表  
4. “三基本”服务老小区考核得分表  
5. 安置房居住区考核得分表

如皋市城市综合管理委员会办公室

2023年7月31日



## 附件 1

## 如城街道商品房小区考核得分表

序号	项目名称	物业公司	综合得	序号	项目名称	物业公司	综合得
1	江中世纪城	管家物业	97	37	丰乐苑	互成物业	86.4
2	金色家园	滨江物业	96.8	38	海宁鑫城	正大物业	86.2
3	御龙湾	金科物业	93.8	39	万锦世嘉	星球物业	86.2
4	朗诗金鼎	朗诗物业	93.2	40	浅水湾、东景豪庭	管家物业	86
5	丰泽怡园	正大物业	93	41	君御豪庭	星球物业	86
6	银座花园	保华物业	92.6	42	申港豪园	恒诺物业	85.8
7	月星星悦府	威比物业	92	43	城建嘉园	皋城物业	85.8
8	翠湖苑	管家物业	92	44	安定花园	星球物业	85.6
9	颐和江山	碧桂园物业	91.6	45	丹桂园	飞越物业	84.8
10	华府名庭二期	星球物业	91.6	46	丰华丽郡	亿升物业	84.8
11	德润天誉	管家物业	91.4	47	龙游御境	佳城物业	84.8
12	瑞景华府	保华物业	91.4	48	盛世华庭	正大物业	84.6
13	金鼎名城	星球物业	91.4	49	江中花园	亨利物业	84.2
14	文锦苑	管家物业	91.2	50	中央景城	正大物业	84.2
15	金地城邦	星球物业	91.2	51	九鼎东方花园	正大物业	84.2
16	宝利广场	星球物业	90.8	52	汇金名邸	领航物业	83.8
17	文雅苑	保华物业	90.6	53	江中别居	亨利物业	83.8
18	如歌花苑	正大物业	90.2	54	汇景名豪	星球物业	83.6
19	水绘曦园	正大物业	90.2	55	绿润名都	星球物业	83.4
20	星雨华府	雨润物业	90.2	56	阳光花苑	瑞豪物业	83.2
21	华府御庭	通皋物业	88.6	57	文盛楼	守望物业	83
22	金科世界城	金科物业	88.6	58	荷兰小镇	管家物业	83
23	育贤花园	正大物业	88.4	59	元升朗园	保华物业	82.8
24	郁香郡	管家物业	88.2	60	世纪佳园	正大物业	82.6
25	都市华庭	采林物业	88.2	61	一品紫竹园	正大物业	82.4
26	艺景雅居	万科物业	88	62	盛泰名都	守望物业	82
27	丽泽华庭	正大物业	87.6	63	美伦堡	正大物业	81.8
28	育贤新苑	正大物业	87.4	64	星河湾	恒诺物业	81.4
29	育贤益品	正大物业	87.4	65	颐园新村	诚实物业	81.2
30	凌云新天地	管家物业	87.2	66	学府雅居	守望物业	79
31	祥和雅居	郁金香物业	87	67	宁荣新城	江园物业	78.4
32	颐和樾园	碧桂园物业	87	68	华府名庭	一鸣物业	78.2
33	城市广场	贤宇物业	86.8	69	约克小镇	环中物业	77.2
34	金茂国际	正大物业	86.8	70	新都国际	顺航物业	76.8
35	翡翠城	佳城物业	86.6	71	江建名人城	贤宇物业	73
36	金九华府	正大物业	86.4	72	金汇公寓	德成物业	67.2

## 附件 2

## 城北、城南街道商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
1	城南街道	御锦馨河城	荣新物业	93.8
2	城北街道	沪润星城	保利物业	90
3	城北街道	名仕佳苑	正大物业	88.4
4	城北街道	中央公园	郁金香物业	87.4
5	城北街道	上锦花园（新）	保华物业	86.8
6	城南街道	悦隼花园	新城悦物业	86.6
7	城北街道	中交美庐城	保华物业	86
8	城南街道	龙游湖碧桂园	碧桂园物业	85.8
9	城北街道	天瑞绿洲	星球物业	85.6
10	城南街道	龙湖丽园	深圳特发物业	84.2
11	城南街道	龙游府	润泽物业	84
12	城北街道	明昊和府	汇和物业	84
13	城北街道	万豪臻品	福州金三桥物业	83.2
14	城北街道	碧桂园（城北街道）	碧桂园物业	83
15	城北街道	鑫品佳园	正大物业	82.8
16	城北街道	新悦广场	采林物业	82.8
17	城北街道	嘉和雅居	星球物业	82.6
18	城北街道	西欧名邸	亨利物业	82.4
19	城南街道	汇智苑	管家物业	80
20	城北街道	水绘绿源	新邦物业	79.8
21	城北街道	上海嘉苑	正大物业	79
22	城北街道	万林明都城	嘉宝物业	78.6
23	城北街道	蓝湾景天	蓝湾物业	77.8
24	城北街道	上海新城一二期	鸿阳物业	77.4
25	城北街道	上海花园	豪斯物业	76.4
26	城南街道	亿联广场	正大物业	76.2
27	城北街道	雍锦园东区	嘉宝物业	74.8
28	城北街道	如意湾	和泽物业	74.6
29	城南街道	中南世纪城	中南物业	69.8
30	城南街道	中南熙悦花园	中南物业	68.6
31	城北街道	秀水庭	锦诚物业	68

## 附件 3

## 乡镇商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
1	九华	金色如意华庭	通博物业	94
2	九华	天安逸品花园	港力物业	92.4
3	长江	书香苑	管家物业	92
4	东陈	雉东花苑左岸洋房	鸿福物业	90
5	长江	天顺花苑	子木物业	90
6	九华	美利臻樾馨园	润嘉物业	88.6
7	白蒲	惠蒲新世纪东区	正大物业	88
8	吴窑	凯特港华尔登府邸	诚实物业	87.8
9	长江	中俊雍景湾	世邦泰和物业	87.8
10	丁堰	润泽嘉园	润富物业	87.4
11	磨头	金磨华庭	飞越物业	87.4
12	磨头	建成丽园	乾成物业	87
13	搬经	水景花苑	吉祥物业	86.6
14	丁堰	玉兰雅居	南通庆亚置业有 限公司	86.4
15	东陈	东郊花园	领航物业	86.4
16	下原	景泰苑（下原车站小区）	星球物业	86
17	九华	福桂园	亨利物业	85.8
18	东陈	金润玺景苑	美伦堡物业	85.6
19	下原	御驾花苑 3 期	星球物业	84.6
20	九华	外滩俪水湾	亨利物业	84.4
21	白蒲	华盛名邸	正大物业	84.2
22	九华	濠园小区	弘钜物业	84.2
23	白蒲	惠蒲新世纪	正大物业	84
24	九华	珺临雅居	滕日物业	84
25	白蒲	九龙湾	正大物业	83.8
26	搬经	凤凰城	天一物业	83.8
27	白蒲	九龙溪畔	正大物业	83.4

## 乡镇商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
28	江安	苏沪佳苑	普济物业	83.2
29	下原	吉祥苑	星球物业	82.6
30	长江	江城国际	宜居物业	81.6
31	长江	华源山水	实验置业	81.6
32	长江	雅艺花园	中梁物业	81.6
33	磨头	尚城花园	飞越物业	81.4
34	东陈	海伦堡逸景园	海伦堡物业	81.2
35	九华	明润华府	求实物业	81.2
36	长江	金水华庭	鑫众物业	79.8
37	长江	恒水鑫城	金科物业	79.8
38	磨头	龙栖湾	凯龙物业	78.8
39	长江	金水苑	正大物业	77.8
40	长江	百盛园	春晖物业	77.8
41	江安	益多花园	滨江物业	77.6
42	长江	江风海韵	宏大物业	75.8
43	长江	森松花园	宏大物业	75.8
44	长江	学府御园	鸿福物业	75.8
45	江安	滨江花苑	星球物业	75.6
46	石庄	鸿悦华庭	华诚物业	74.4
47	江安	滨江琦景	星球物业	73.2
48	长江	豪天花苑	江园物业	67
49	长江	锦江御园	玖利物业	65.8

## 附件 4

## “三基本”服务老小区考核得分表

序号	小区名称	服务单位	综合得分	序号	小区名称	服务单位	综合得分
1	仙鹤新村	正大物业	94.4	22	锦绣五、六区	通皋物业	87
2	文德苑	泰昊物业	93.2	23	集贤小区	保靓物业	86.4
3	武定苑	泰昊物业	93.2	24	皋南三、四组团	星球物业	86.2
4	花港新村	一品物业	91.4	25	蒲行苑三四五	爱我家物业	86.2
5	蒲行新村 9-18#	蒲行社区	91.4	26	皋南一、二组团	臻诚物业	85.8
6	健康西村（含 散居楼）	一品物业	90.8	27	皋南五组团	华顺物业	85.8
7	蒲行一二区	爱我家物 业	89.8	28	秀水三区	荣源物业	85.6
8	陆桥苑	陆桥社区	89.6	29	绘园三区	正大物业	85.2
9	百花苑一二区	一品物业	89.6	30	靖海花园	一品物业	84.6
10	南景园	一品物业	89.6	31	幸福新村	保靓物业	84.4
11	春晖苑	正大物业	89.2	32	惠隆苑	华顺物业	84.4
12	颐园一区	花园社区	88.8	33	东皋六组团	永盛物业	83.8
13	健康花苑	一品物业	88.8	34	紫竹园（长海渔 村）	华顺物业	83.2
14	锦绣一二三区	通皋物业	88.2	35	海北新村	城北社区	83.2
15	绘园一区	锋创物业	88.2	36	皋北新村一至三 组团	庆余社区	83
16	百岁苑	荣源物业	88	37	华夏紫竹园	华顺物业	82
17	西皋新村	保靓物业	87.8	38	交通工程队宿舍	一品物业	81.6
18	秀水一、二区	荣源物业	87.4	39	健康东村	华顺物业	80.4
19	绘园二区（包 括绘园二区、 建工综合楼 207#、新北商 城）	锋创物业	87.2	40	东皋一至四组团	永盛物业	79.8
20	宏济苑	一品物业	87.2	41	花苑一二三区	互成物业	78.6
21	海宁苑	一品物业	87				

## 附件 5

## 安置房居住区考核得分表

序号	属地	项目名称	物业公司	得分
1	如城街道	绿杨新村东区	通城物业	90.1
2	如城街道	西城花园	正大物业	88.8
3	如城街道	东郡丽水 B、C 区	通城物业	88.6
4	如城街道	志颐花园 1 区	通皋物业	87.5
5	如城街道	城市花园	贤宇物业	87.4
6	如城街道	城西新村	正大物业	87.3
7	如城街道	和谐家园南区	通城物业	87.0
8	如城街道	司马嘉苑	星球物业	86.6
9	如城街道	东方花园安置区	正大物业	86.5
10	如城街道	中央花园（解放新村）	通城物业	85.6
11	如城街道	紫光新村 1、2 期	通城物业	85.5
12	如城街道	丰锦苑	通皋物业	85.2
13	如城街道	学府西苑	正大物业	84.9
14	如城街道	纪庄小区	通皋物业	84.8
15	如城街道	和谐家园北区	通城物业	84.6
16	如城街道	宏坝 A 区	正大物业	84.3
17	如城街道	惠政 A 区	飞越物业	83.8
18	如城街道	绿杨新村西区	正大物业	82.7
19	如城街道	惠政 B 区（北）	德成物业	82.0
20	城北街道	滨河佳苑	新邦物业	81.0
21	城北街道	邓园新村	新邦物业	80.4
22	城北街道	城北新村一组团	城北社区	80.0
23	城北街道	城北西小区	新邦物业	75.8
24	城北街道	城北东、北小区	臻诚物业	75.2
25	城南街道	城南小区西区	通皋物业	73.2
26	城南街道	城南小区东区	新庄社区	71.8