

# 如皋市城市综合管理委员会办公室文件

皋城委办发〔2023〕17号

## 关于如皋市 2023 年第三季度“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9月25日至10月10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”服务老小区进行考核。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 104 个商品房物业小区、乡镇 50 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、丰泽怡园、金色家园的物业管理水平走在全市小区的前列，城北街道的中央公园、城南街道的悦隽花园、九华镇的金色如意华庭、长江镇的中俊雍景湾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：九鼎东方花园消防器材未及时检修，绿化带内有白色垃圾，绿化带内种植农作物，绿化缺失未及时补种；绿润名都建筑垃圾未及时覆盖和围挡，绿化带内杂草较多未及时清理，消防水带破损未及时更换，墙壁上破旧的小铁箱未清理，楼道内杂物堆放较多，

消控室无值班记录，防火巡查记录未及时填写；育贤新苑充电棚内白色垃圾较多且无安全提示牌，个别电梯报修电话无法应答，多处飞线充电；育贤花园楼道内多处小广告未及时清理，公益广告破损未及时更新，加装电梯施工现场无安全警示牌；新都国际消控室管理混乱，值班人员在值班室内吸烟，消防箱器材缺失，保洁不及时，电梯求助电话无应答；江建名人城保洁不到位，绿化未修剪，车辆乱停放，乱堆放，飞线充电较严重，消防泵房未能打开；华府名庭消防箱玻璃缺失，灭火器缺少且过期，地下室配电箱无警示标识，消防泵间配电箱无警示标识，消防储水池检修口未封闭，喷淋系统无法使用，消防泵间无规章制度，无温湿度计，电线外露，无维保单位，飞线充电；盛泰名都保洁不到位，电梯合格证未及时更换，消防瘫痪；学府雅居消防器材缺失，电梯求助电话无应答，绿化缺失未补种，多处飞线充电，保洁不及时，消防泵房无法开启；约克小镇绿化带内杂草丛生未及时清理，绿化带内种植农作物，随意改变建筑物外立面未采取有效措施，乱堆杂物未及时清理，无消防巡检卡，电梯楼道小广告未及时清理，消防泵房应急电话不能通话，二轮电瓶车占用通道未管理，公益宣传栏无公益宣传，消控室多处显示屏破损未及时修复，值班记录未及时记录。

在城南、城北街道商品房小区中，情况较差的小区有：如意湾楼道内乱堆放、小广告较多、乱晾晒；西欧名邸电箱里蜘蛛网未及时清理，公益牌积灰未保洁，绿化带内有明显漂浮垃圾，充电棚内未设安全管理规定，车库门口乱堆放，电动车停放楼道间、飞线充电，小广告乱张贴，来访记录缺失；万林明

都城电梯保洁不到位，档案资料管理不规范，档案室无湿度计、温度计、除湿机，档案室、地下室保洁差，消防管道维护保养不到位，垃圾、物资乱堆放，物业工作人员信息公示不全；雍锦园东区电瓶车乱停放，公共绿化维护不到位，基本无台账，路面破损下沉；秀水庭绿化带内有明显漂浮垃圾，监控损坏，飞线充电，公示公开未及时更新，绿化未及时修剪，草坪局部缺失，景观设施维护不到位，楼道内有小广告未及时清理，围墙墙面局部剥落，排烟管外电线私拉乱接，物业办公室旁玻璃损坏未及时修复。

在乡镇商品房小区中，情况较差的小区有：锦江御园消火栓无枪头，巡查不及时，电梯内小广告较多，五方通话无人接听，绿化带内保洁不到位，楼道内乱堆放；龙栖湾保洁不到位，绿化带内乱种植，杂物乱堆放，个别消火栓玻璃破损、缺水带；益多花园充电棚未设置安全提示牌，楼道内小广告未及时清理，楼道内杂物堆放较多，电梯机房长期未打扫，电梯报警电话无人接听；滨江琦景绿化带内杂草较多，飞线充电较多，楼道内杂物较多，楼道内小广告未及时清理，消防栓未保养，部分接口打不开；苏沪佳苑电梯五方通话无应答，多处飞线充电，绿化带内杂草丛生长期未清理，多处破坏绿化种植农作物，泵房巡查记录未登记且信息不完整，消防设备未及时检修维保，无台账。

## （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：海北新村绿化带中杂草较多，电瓶车乱停放，漂浮垃圾；皋南一、二组团杂草未及时清理，道路保洁不及时，乱堆放，乱晾晒；幸福新村乱堆放，乱晾晒，保洁不到位，绿化缺少修剪养护；交通工程队宿舍电瓶车乱停放，保洁不到位，绿化缺少修剪养护，绿化缺失、枯死较多；东皋一至四组团保洁不到位，绿化缺失、枯死较多，乱晾晒、乱堆放。

### （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：城南小区西区飞线充电，绿化带内乱晾晒，楼道内乱堆放；惠政B区（北）桥梁横梁坏损，小区路面破损，绿化内多杂草、有枯枝，乱堆放，乱晾晒；城北东、北小区绿化带内乱种植、乱晾晒，车库前乱堆放杂物；滨河佳苑燃气管网需要养护，单元入口栏杆生锈，监控室人员不会操作，火警报警故障未及时排除，五方通话不灵，监控头损坏；城北新村一组团飞线充电，消防维保不到位，绿化修剪不及时。

## 三、整改要求

1. 优化物业服务，落实主体责任。各物业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，提升物业工作人员素质，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10月27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	综合得分	序号	项目名称	物业公司	综合得分
1	江中世纪城	管家物业	93.2	37	浅水湾、东景豪庭	管家物业	84.6
2	丰泽怡园	正大物业	92	38	汇景名豪	星球物业	84.4
3	金色家园	滨江物业	91.4	39	中央景城	正大物业	84.4
4	华府名庭二期	星球物业	90.8	40	盛世华庭	正大物业	84.2
5	瑞景华府	保华物业	90.8	41	宁荣新城	江园物业	84.2
6	银座花园	保华物业	90	42	君御豪庭	星球物业	84
7	文雅苑	保华物业	90	43	华府御庭	通皋物业	83.8
8	翠湖苑	管家物业	90	44	江中别居	亨利物业	83.8
9	朗诗金鼎	朗诗物业	89.6	45	一品紫竹园	正大物业	83.8
10	文锦苑	管家物业	89.4	46	江中花园	亨利物业	83.6
11	郁香郡	管家物业	88.8	47	万锦世嘉	星球物业	83.2
12	金地城邦	星球物业	88.8	48	育贤益品	正大物业	83.2
13	如歌花苑	正大物业	88.8	49	安定花园	星球物业	83
14	德润天誉	管家物业	88.4	50	颐和樾园	碧桂园物业	82.8
15	颐和江山	碧桂园物业	88.4	51	元升朗园	保华物业	82.6
16	月星星悦府	威比物业	88.2	52	金汇公寓	桂荣物业	82.6
17	星河湾	恒诺物业	88.2	53	金九华府	正大物业	82.6
18	御龙湾	金科物业	87.8	54	丹桂园	飞越物业	82.4
19	城市广场	贤宇物业	87.6	55	文盛楼	守望物业	82
20	星雨华府	雨润物业	87.6	56	丰乐苑	互成物业	81.8
21	海宁鑫城	正大物业	87	57	美伦堡	正大物业	81.2
22	金鼎名城	星球物业	87	58	颐园新村	诚实物业	81
23	水绘曦园	正大物业	87	59	荷兰小镇	管家物业	80.8
24	金科世界城	金科物业	86.8	60	阳光花苑	瑞豪物业	80.6
25	金茂国际	正大物业	86.8	61	汇金名邸	领航物业	80.2
26	龙游御境	佳城物业	86.6	62	世纪佳园	正大物业	79
27	城建嘉园	皋城物业	86.4	63	九鼎东方花园	正大物业	79
28	艺景雅居	万科物业	86.4	64	绿润名都	星球物业	77.2
29	宝利广场	星球物业	86	65	育贤新苑	正大物业	76.4
30	丰华丽郡	亿升物业	85.8	66	育贤花园	正大物业	76
31	都市华庭	采林物业	85.6	67	新都国际	顺航物业	75.8
32	祥和雅居	郁金香物业	85.6	68	江建名人城	贤宇物业	75.2
33	申港豪园	恒诺物业	85.6	69	华府名庭	一鸣物业	74.8
34	翡翠城	佳城物业	85.6	70	盛泰名都	守望物业	74.8
35	丽泽华庭	正大物业	85.2	71	学府雅居	守望物业	74.2
36	凌云新天地	管家物业	85	72	约克小镇	环中物业	70.2

## 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	城北街道	中央公园	郁金香物业	91.6
2	城北街道	上锦花园	保华物业	90
3	城南街道	悦隼花园	新城悦物业	90
4	城北街道	鑫品佳园	正大物业	89.6
5	城北街道	明昊和府	汇和物业	89.6
6	城南街道	龙游府	润泽物业	89.4
7	城北街道	万豪臻品	福州金三桥物业	88
8	城北街道	中交美庐城	保华物业	87.6
9	城北街道	碧桂园（城北街道）	碧桂园物业	87
10	城南街道	紫云花苑	碧桂园物业	86.4
11	城北街道	名仕佳苑	正大物业	86.4
12	城南街道	御锦馨河城	荣新物业	85.8
13	城北街道	上海嘉苑	正大物业	85.8
14	城南街道	中南世纪城	中南物业	85.6
15	城北街道	天瑞绿洲	星球物业	85.2
16	城南街道	汇智苑	管家物业	85
17	城北街道	水绘绿源	新邦物业	84.6
18	城北街道	沪润星城	保利物业	84.4
19	城南街道	龙游湖碧桂园	碧桂园物业	84.2
20	城南街道	亿联广场	正大物业	83.6
21	城北街道	新悦广场	采林物业	82.4
22	城南街道	龙湖丽园	深圳特发物业	82
23	城南街道	中南熙悦花园	中南物业	82
24	城北街道	上海新城一二期	鸿阳物业	81.8
25	城北街道	嘉和雅居	星球物业	81.8
26	城北街道	上海花园	豪斯物业	81.6
27	城北街道	蓝湾景天	蓝湾物业	80
28	城北街道	如意湾	和泽物业	80
29	城北街道	西欧名邸	亨利物业	78.4
30	城北街道	万林明都城	嘉宝物业	76
31	城北街道	雍锦园东区	嘉宝物业	72.8
32	城北街道	秀水庭	锦诚物业	71.2

## 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	95.4
2	九华	天安逸品花园	港力物业	93.8
3	长江	中俊雍景湾	世邦泰和物业	91.4
4	九华	美利臻樾馨园	润嘉物业	91
5	长江	书香苑	管家物业	90.8
6	白蒲	惠蒲新世纪东区	正大物业	90.8
7	长江	东升和院	万科物业	90.6
8	东陈	雒东花苑左岸洋房	鸿福物业	90.4
9	石庄	鸿悦华庭	华诚物业	90.2
10	搬经	凤凰城	天一物业	89.8
11	江安	滨江花苑	星球物业	89.6
12	九华	福桂园	亨利物业	89.2
13	丁堰	润泽嘉园	润富物业	89
14	九华	外滩俪水湾	亨利物业	89
15	长江	天顺花苑	子木物业	88.8
16	长江	江城国际	宜居物业	88
17	白蒲	九龙湾	正大物业	87.8
18	丁堰	玉兰雅居	南通庆亚置业 有限公司	87.6
19	九华	濠园小区	弘钜物业	87.2
20	白蒲	惠蒲新世纪	正大物业	87.2
21	九华	珺临雅居	滕日物业	87
22	白蒲	九龙溪畔	正大物业	86.8
23	搬经	风华雅居	星球物业	86.8
24	长江	百盛园	正大物业	86.4
25	长江	学府御园	鸿福物业	86.4
26	白蒲	华盛名邸	正大物业	86.2
27	下原	景泰苑（下原车站小 区）	星球物业	86.2

## 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	东陈	东郊花园	领航物业	85.8
29	东陈	金润玺景苑	美伦堡物业	85.8
30	吴窑	凯特港华尔登府邸	南通家兴物业有 限公司	85.4
31	下原	御驾花苑 3 期	星球物业	84.8
32	长江	江风海韵	宏大物业	84.6
33	长江	森松花园	宏大物业	84.6
34	长江	恒水鑫城	金科物业	84.6
35	磨头	建成丽园	乾成物业	84.6
36	长江	雅艺花园	中梁物业	84.2
37	磨头	金磨华庭	飞越物业	83.8
38	长江	金水苑	正大物业	83.4
39	长江	金水华庭	鑫众物业	83.4
40	长江	华源山水	实验置业	83.4
41	九华	明润华府	求实物业	83.4
42	下原	吉祥苑	星球物业	83
43	东陈	海伦堡逸景园	海伦堡物业	81.8
44	长江	豪天花苑	江园物业	80.6
45	磨头	尚城花园	飞越物业	80.6
46	长江	锦江御园	玖利物业	78.6
47	磨头	龙栖湾	凯龙物业	78.4
48	江安	益多花园	滨江物业	77
49	江安	滨江琦景	星球物业	75.6
50	江安	苏沪佳苑	普济物业	72

## 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	如城街道	仙鹤新村	正大物业	22	如城街道	健康西村（含散居楼）	一品物业
2	如城街道	文德苑	泰昊物业	23	如城街道	绘园三区	正大物业
3	如城街道	武定苑	泰昊物业	24	如城街道	秀水三区	荣源物业
4	如城街道	花港新村	一品物业	25	如城街道	秀水一、二区	荣源物业
5	如城街道	健康花苑	一品物业	26	如城街道	靖海花园	一品物业
6	如城街道	宏济苑	一品物业	27	如城街道	蒲行苑三四五	爱我家物业
7	如城街道	陆桥苑	陆桥社区	28	如城街道	百岁苑	荣源物业
8	如城街道	百花苑一二区	一品物业	29	如城街道	锦绣一二三区	通皋物业
9	如城街道	海宁苑	一品物业	30	如城街道	皋南三、四组团	星球物业
10	如城街道	蒲行一二区	爱我家物业	31	如城街道	惠隆苑	华顺物业
11	如城街道	蒲行新村9-18#	蒲行社区	32	如城街道	绘园二区（包括绘园二区、建工综合楼207#、新北商城）	锋创物业
12	如城街道	华夏紫竹园	华顺物业	33	城北街道	皋北新村一至三组团	庆余社区
13	如城街道	南景园	一品物业	34	如城街道	健康东村	华顺物业
14	如城街道	春晖苑	正大物业	35	如城街道	紫竹园（长海渔村）	华顺物业
15	如城街道	颐园一区	花园社区	36	如城街道	花苑一二三区	互成物业
16	如城街道	绘园一区	锋创物业	37	城北街道	海北新村	城北社区
17	如城街道	东皋六组团	永盛物业	38	如城街道	皋南一、二组团	臻诚物业
18	如城街道	西皋新村	保靓物业	39	如城街道	幸福新村	保靓物业
19	如城街道	皋南五组团	华顺物业	40	如城街道	交通工程队宿舍	一品物业
20	如城街道	锦绣五、六区	通皋物业	41	如城街道	东皋一至四组团	永盛物业
21	如城街道	集贤小区	保靓物业				

## 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	90.08
2	如城街道	西城花园	正大物业	89
3	如城街道	志颐花园 1 区	星球物业	88.12
4	如城街道	东郡丽水 B、C 区	通城物业	88.08
5	如城街道	城西新村	正大物业	87.76
6	如城街道	司马嘉苑	星球物业	87.32
7	如城街道	和谐家园南区	通城物业	86.68
8	如城街道	丰锦苑	通皋物业	86.2
9	如城街道	绿杨新村西区	星球物业	85.6
10	如城街道	纪庄小区	通皋物业	85.2
11	如城街道	城市花园	贤宇物业	85.2
12	如城街道	中央花园（解放新村）	通城物业	85
13	如城街道	和谐家园北区	通城物业	84.88
14	如城街道	宏坝 A 区	正大物业	84.72
15	如城街道	东方花园安置区	正大物业	84.4
16	如城街道	紫光新村 1、2 期	通城物业	84.4
17	如城街道	惠政 A 区	飞越物业	84.4
18	如城街道	学府西苑	正大物业	84.12
19	城南街道	城南小区东区	新庄社区	83.8
20	城北街道	城北西小区	新邦物业	83
21	城北街道	邓园新村	新邦物业	83
22	城南街道	城南小区西区	春雨物业	82.8
23	如城街道	惠政 B 区（北）	德成物业	82
24	城北街道	城北东、北小区	臻诚物业	81.6
25	城北街道	滨河佳苑	新邦物业	81.6
26	城北街道	城北新村一组团	城北社区	81.2