

鄂州市住房和城乡建设局办公室文件

鄂州住办发〔2024〕2号

鄂州市住房和城乡建设局 关于开展2024年物业服务领域联合“双随机、 一公开”抽查工作方案的通知

各区、葛店经开区、临空经济区住（城）建局，相关物业服务企业：

为进一步加强我市物业服务领域健康稳定发展，规范物业服务领域经营行为，根据“双随机、一公开”联合抽查工作安排，在全市集中开展物业服务领域监督执法联合“双随机、一公开”检查专项活动，进一步规范监管行为，提高监管效能，营造更加公平的竞争和发展环境，根据相关工作要求，特制定如下抽查方案：

一、联合抽查部门

按照属地监管原则，由市住房和城乡建设局牵头，市市场监督管理局联合检查。

二、联合抽查对象和比例

物业服务企业(10家):湖北瑞顺物业服务有限公司、湖北思家物业服务有限公司、武汉天宇弘物业管理有限公司鄂州分公司、鄂州市金泰物业管理有限公司、鄂州市尚宏物业管理有限公司、鄂州市怡锦物业管理有限公司、上海中梁物业发展有限公司鄂州分公司、鄂州丹桂华庭物业管理有限公司、湖北顺达物业服务有限公司、湖北宏林物业服务有限公司。

抽查比例 10%。

三、联合抽查时间

7月17日(星期三)至8月15日(星期四)

四、联合抽查人员

1. 市住房和城乡建设局:王斌、黄嘉昕。
2. 市市场监督管理局:陈立新、袁业润。

五、联合抽查事项及内容

(一) 抽查事项:

1. 对物业服务和管理活动的监督检查;
2. 明码标价情况及其他价格行为的检查;
3. 对特种设备使用单位的监督检查。

(二) 抽查内容:

1. 市住房和城乡建设局:

对物业服务企业的检查：1. 重点检查营业执照、管理人员、技术人员和操作人员的配备情况，管理物业类型以及管理各类物业的建筑面积，经营收益情况等；2. 重点检查企业是否建立物业服务质量、服务收费等管理制度和标准及执行情况；是否建立内部学习培训考核制度等；3. 重点检查物业服务企业是否按照《物业管理条例》等相关政策合法经营；物业收费是否严格按照政策和合同执行；采用酬金制的，物业服务资金是否公开并接受业主的监督；承接前期住宅物业时，是否通过招投标程序；是否未经批准擅自采取协议方式承接住宅物业；是否将全部物业管理业务一并转让等；4. 重点检查企业是否遵纪守法，有无违规行为；是否妨碍业主大会的正常运行；承接物业时，是否按照有关规定办理承接查验手续；是否擅自利用业主信息获利；是否存在投诉以及投诉处理情况；是否受过表彰或处罚等。

2. 市市场监督管理局：

对物业服务企业的检查：是否存在公示的收费之外加价、收取未予以标明的费用；是否存在强制或变相强制收费；是否存在虚假折扣、虚假优惠，或者容易使人误解的手段进行价格欺诈；其他价格违法违规行为；对特种设备使用单位的监督检查。

六、工作要求

（一）加强组织领导。要高度重视，精心组织，进一步细化落实责任和工作措施，确保“双随机、一公开”工作扎实开展。

（二）严肃工作纪律。检查人员要实事求是、注重实效、避

免形式主义，检查尽可能到边到角、细致入微、不走过场，不加重物业服务企业负担。

（三）加强协调配合。由市住房和城乡建设局统筹安排检查车辆，市市场监督管理局参加同志在市住房和城乡建设局大楼一楼大厅集中乘车出发。

鄂州市住房和城乡建设局办公室
(鄂州市住房和城乡建设局办公室代章)

2024年7月16日

鄂州市住房和城乡建设局办公室

2024年7月16日印发
